3 1761 09622361 5

[Rondonneau, Louis (comp.)]

RECUEIL

DES LOIS COMPOSANT

LE CODE CIVIL,

Avec les Discours des Orateurs du Gouvernement, les Rapports de la commission du Tribunat, et les Opinions émises pendant le cours de la discussion, tant au Tribunat qu'au Corps législatif, et dont on a ordonné l'impression.

v. 7

SEPTIÈME VOLUME.

SUITE DU LIVRE IIIe.

Des différentes manières d'acquérir la Propriété.

172839
12/7/22

A PARIS,

CHEZ RONDONNEAU, AU DÉPÔT DES LOIS,
Place du Carrousel.

AN XII. — 1804.

RECUEIL DES LOIS

COMPOSANT

LE CODE CIVIL,

AVEC LES DISCOURS ET OPINIONS.

SUITE DU LIVRE IIIe.

Des différentes manières d'acquérir la Propriété.

22e. LOI.

LOI relative à la Vente, *présentée le 7 ventose au Corps législatif, par les Conseillers d'Etat* PORTALIS, FLEURIEU *et* DAUCHY, *chargés d'en soutenir la discussion.*

MOTIFS exposés au Corps législatif, par le citoyen PORTALIS, *de la loi, Titre XI, Livre III du Code civil, relatif à la* nature et à la forme de la Vente.

Séance du 7 Ventose an XII.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

Nous vous apportons un projet de loi sur le contrat de vente.

Ce projet est divisé en huit chapitres.

Dans le premier on s'est occupé de la nature et de la forme de la vente.

Le deuxième déclare quelles sont les personnes qui peuvent acheter ou vendre.

Le troisième est relatif aux choses qui peuvent être vendues.

Dans les quatrième et cinquième on détermine les obligations du vendeur et celles de l'acheteur.

On s'est occupé dans le sixième de la nullité et de la résolution de la vente.

Le septième a pour objet la licitation.

Le transport des créances et autres droits incorporels est la matière du huitième et dernier chapitre.

Tel est le plan général du projet de loi.

CHAPITRE PREMIER.

De la nature et de la forme du Contrat de Vente.

Les hommes ont des besoins réciproques : de là naissent les relations commerciales entre les Nations diverses, et entre les individus de la même nation.

D'abord on ne connut pas l'usage de la monnaie ; on ne trafiqua que par échanges : c'est l'unique commerce des peuples naissans.

L'expérience découvrit bientôt les embarras, et démontra l'insuffisance de ce genre de commerce ; car il arrivait souvent qu'un individu qui avait

besoin des marchandises d'un autre, n'avait pas celles que celui-ci désirait acquérir lui-même. Deux personnes qui traitaient ensemble ne savaient comment se rapprocher, ni comment solder leurs comptes respectifs. Les difficultés que l'on rencontrait dans les communications entre particuliers existaient également dans les communications entre les différens peuples; elles opposaient des obstacles journaliers à toutes les spéculations et à toutes les entreprises.

Les nations, éclairées par la nécessité, établirent une monnaie, c'est-à-dire un signe de toutes les valeurs; avec ce signe les opérations devinrent moins compliquées et plus rapides; ceux qui prenaient plus de marchandises qu'ils ne pouvaient en donner se soldaient ou payaient l'excédant avec de l'argent. Dans ce nouvel ordre de choses, on procéda presque toujours par vente et par achat.

Quand on connaît l'origine du contrat de vente on connaît sa nature.

La vente est un contrat par lequel *l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer.*

Considérés dans leur substance, les contrats appartiennent au droit naturel, et en tout ce qui regarde leur forme ils appartiennent au droit civil; en matière de vente, comme en toute autre matière, c'est le consentement, c'est la foi qui fait le contrat; conséquemment il existe une véritable vente, dès que les parties sont d'accord sur la chose et le prix.

Mais comment doit-il conster de cet accord, pour qu'il puisse devenir obligatoire aux yeux de la société? Ici commence l'empire de la loi civile.

Les jurisconsultes romains, plus frappés de ce qui tient à la substance du contrat, que de ce qui peut garantir sa sûreté, pensaient qu'il était libre au vendeur et à l'acheteur de traiter par parole ou par écrit.

Parmi nous il a été un temps où l'on avait presque perdu jusqu'au souvenir de l'usage de l'écriture. Dans ce temps on avait proclamé cet adage qui nous a été conservé par quelques anciens coutumiers : *Témoins passent lettres.* On était gouverné par des usages ou des traditions plutôt que par des lois. Des paroles fugitives, recueillies par quelque affidé ou quelque voisin, faisaient toute la sûreté des contrats.

Les choses changèrent quand l'instruction reparut. On vit s'établir cette autre maxime : *Lettres passent témoins.*

L'ordonnance de *Moulins* et celle de 1667 prohibaient d'admettre la preuve par témoins en matière de contrats, à moins qu'il n'y eût un commencement de preuve par écrit, ou qu'il ne fût question d'une valeur infiniment modique. La vente ne fut pas distinguée des autres conventions.

Le projet de loi consacre à cet égard les principes existans.

Quand on parle de l'usage de l'écriture relativement aux différens actes, il faut distinguer les cas. Ordinairement l'écriture est exigée comme simple preuve de l'acte qu'il s'agit de constater. Quelquefois elle est exigée comme une forme nécessaire à la solennité même de l'acte. Dans ce second cas, l'écriture ne peut être suppléée. L'acte est nul s'il n'est pas rédigé par écrit, et dans la forme pres-

crite par la loi. Mais, dans le premier cas, l'écriture n'étant exigée que comme une simple preuve, la seule absence de l'écriture n'opère pas la nullité d'un acte dont il contesterait d'ailleurs par d'autres preuves équivalentes et capables de rassurer le juge.

L'ordonnance des *Donations* voulait que toute donation entre-vifs fût rédigée par contrat public, à peine de nullité. Il est évident que dans cette espèce de contrat l'écriture n'était pas simplement exigée pour la preuve de l'acte, mais pour sa solennité et sa validité, *non tantùm ad probationem*, *sed ad solemnitatem.*

Quelques jurisconsultes, et entre autres l'auteur du *Traité des Assurances*, enseignent que, dans le système de l'ordonnance de la Marine, l'écriture est exigée comme une forme essentielle au contrat d'assurance (1).

Dans la vente et dans les autres contrats ordinaires, l'écriture n'est exigée que comme preuve, *tantùm ad probationem.* Ainsi une vente ne sera pas nulle, par cela seul qu'elle n'aura pas été rédigée par écrit. Elle aura tout son effet, s'il conste d'ailleurs de son existence. Il sera seulement vrai de dire, comme à l'égard des autres conventions, que la preuve par témoins n'en doit point être admise, s'il n'y a des commencemens de preuve par écrit.

L'écriture n'étant exigée dans la vente que pour la preuve de l'acte, le projet de loi laisse aux parties contractantes la liberté de faire leurs accords par acte *authentique ou sous seing-privé.*

---

(1) Émérigon, *Traité des Assurances*, page 28.

Il est de principe que l'on n'est pas moins lié par un acte que l'on rédige et que l'on signe soi-même, que par ceux qui se font en présence d'un officier public. Les derniers sont revêtus de plus d'authenticité; mais l'engagement que l'on contracte par les premiers n'est pas moins inviolable.

Deux parties, en traitant ensemble sous seing-privé peuvent s'obliger à passer un contrat public à la première réquisition de l'une d'elles. L'acte sous seing-privé n'est pas pour cela un simple projet; on promet seulement d'y ajouter une forme plus authentique; mais le fond du contrat demeure toujours indépendant de cette forme. On peut réaliser ou ne pas réaliser le vœu que l'on a exprimé de donner une grande publicité à la convention, sans que la substance des engagemens pris puisse en être altérée.

On a jugé constamment qu'une vente sous seing-privé était obligatoire, quoique dans l'acte on se fût réservé de faire rédiger ses accords en acte public, et que cette réserve n'eût jamais été réalisée. Toutes les fois qu'en pareil cas une partie a voulu se soustraire à ses engagemens, elle a toujours été condamnée à les exécuter.

La rédaction d'une vente privée en contrat public ne peut être réputée essentielle qu'autant qu'il aurait été déclaré par les parties que jusqu'à cette rédaction leur premier acte demeurerait aux termes d'un simple projet.

On décide, dans le projet de loi, que la vente en général est *parfaite, quoique la chose vendue n'ait pas encore été livrée, et que le prix n'ait point été payé.*

Dans les premiers âges, il fallait *tradition et*

occupation corporelle pour consommer un transport de propriété. Nous trouvons dans la jurisprudence romaine une multitude de règles et de subtilités qui dérivent de ces premières idées.

Nous citerons entr'autres cette maxime : *Traditionibus et non pactis dominia rerum transferuntur.*

Dans les principes de notre droit français, le contrat suffit, et ces principes sont à la fois plus conformes à la raison et plus favorables à la société.

Distinguons le contrat en lui-même d'avec son exécution. Le contrat en lui-même est formé par la volonté des contractans. L'exécution suppose le contrat; mais elle n'est pas le contrat même.

On est libre de prendre un engagement ou de ne pas le prendre; mais on n'est pas libre de l'exécuter ou de ne pas l'exécuter quand on l'a pris. Le premier devoir de toute personne qui s'engage est d'observer les pactes qu'elle a consentis, et d'être fidèle à la foi promise.

Dans la vente, la délivrance de la chose vendue et le paiement du prix sont des actes qui viennent en exécution du contrat, qui en sont une conséquence nécessaire, qui en dérivent comme l'effet dérive de sa cause, et qui ne doivent pas être confondus avec le contrat.

L'engagement est consommé dès que la foi est donnée; il serait absurde que l'on fût autorisé à éluder ses obligations en ne les exécutant pas.

Le système du droit français est donc plus raisonnable que celui du droit romain; il a sa base dans les rapports de moralité qui doivent exister entre les hommes.

Ce système est encore plus favorable au commerce. Il rend possible ce qui ne le serait souvent pas, si la tradition matérielle d'une chose vendue était nécessaire pour consommer la vente. Par la seule expression de notre volonté nous acquérons pour nous-mêmes, et nous transportons à autrui les choses qui peuvent être l'objet de nos conventions. Il s'opère par le contrat une sorte de tradition civile qui consomme le transport du droit, et qui nous donne action pour forcer la tradition réelle de la chose et le paiement du prix. Ainsi la volonté de l'homme, aidée de toute la puissance de la loi, franchit toutes les distances, surmonte tous les obstacles, et devient présente par-tout comme la loi même.

La règle que la vente est parfaite, bien que la chose vendue ne soit point encore livrée, et que le prix n'ait point encore été payé, ne s'applique qu'aux ventes pures et simples, et non aux ventes conditionnelles ou subordonnées à quelque événement particulier. Il faut alors se diriger d'après la nature des conditions stipulées, et d'après les principes qui ont été établis à cet égard sur les conventions en général.

Nous avons dit qu'il est de l'essence du contrat de vente que les parties soient d'accord sur la chose et sur le prix; mais comment cet accord pourrait-il exister, s'il n'était intervenu sur une chose déterminée et sur un prix certain?

La nécessité de stipuler un prix certain n'empêche pourtant pas qu'on ne puisse s'en rapporter à un tiers pour la fixation de ce prix. Mais la vente est nulle si ce tiers refuse la mission qu'on lui donne, ou s'il meurt avant de l'avoir remplie. Une des par-

ties ne pourrait exiger qu'il fût remplacé par un autre.

On dira peut-être que le prix n'est pas certain quand on s'en rapporte à un tiers pour le fixer. Mais les parties contractantes peuvent convenir de tels pactes que bon leur semble, pourvu que ces pactes ne soient contraires ni à l'ordre public, ni aux bonnes mœurs. Sans doute un prix dont la fixation est soumise à l'arbitrage d'un tiers n'est point encore certain; mais il le deviendra après cette fixation, et la vente ne sera parfaite qu'autant que cette fixation aura eu lieu.

De la nécessité de s'accorder sur une chose déterminée, il suit que lorsque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte, ou à la mesure, la vente n'en est point parfaite en ce sens que les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles soient pesées, comptées, ou mesurées. Mais l'acheteur peut en demander ou la délivrance, ou des dommages-intérêts en cas d'inexécution de l'engagement; car il y a au moins une obligation précise de vendre.

A l'égard du *vin*, de l'*huile*, et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a pas de vente tant que l'acheteur ne les a pas goutées et agréées, parce que, jusqu'à cette époque, il n'y a pas même un véritable consentement de sa part.

La vente faite à l'essai est toujours présumée faite *sous une condition suspensive.*

La promesse de vendre vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix.

On trouve effectivement en pareil cas tout ce qui est de la substance du *contrat de vente* (1).

Dans l'usage on traite quelquefois en donnant et en recevant des arrhes. Si les arrhes tiennent à une convention qui en détermine l'effet, il faut suivre exactement cette convention. S'il n'y a point de convention expresse; alors, faute d'exécution du contrat de la part de l'acheteur, les arrhes sont perdues pour lui: et, faute d'exécution de la part du vendeur, celui-ci est tenu de rendre à l'acheteur le double des arrhes qu'il a reçues.

Il est de droit commun et général que les *frais d'acte et autres frais accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.*

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre.

Après avoir déterminé la nature et la forme du contrat de vente, on s'est occupé de ceux qui peuvent vendre et acheter.

En thèse, la faculté de vendre et d'acheter appartient à tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas.

Le projet soumis à votre examen restreint cette faculté entre époux. On a craint avec raison l'abus que le mari peut faire de son autorité, et celui qui aurait sa source dans l'influence que la femme peut se ménager par les douces affections qu'elle inspire.

---

(1) *Cochin*, tome VI, page 160.

Ces motifs avaient déterminé la loi romaine et la plupart des coutumes à prohiber les donations entre-vifs entre la femme et le mari, hors du contrat de mariage. Entre personnes si intimement unies, il serait bien à craindre que la vente ne masquât presque toujours une donation.

De plus, le mari est chef de la société conjugale; il est l'administrateur des intérêts communs; la femme ne peut faire aucun acte sans son autorisation : pourrait-on se promettre que la même personne sût concilier l'intérêt exclusif et personnel d'un contractant avec la sage vigilance d'un protecteur ?

Il répugne que l'on puisse être à la fois juge et partie : *Nemo potest esse auctor in re suâ.* Or, quand on autorise, on est juge; et on est partie, quand on traite. On peut, comme partie, chercher son bien propre et particulier; comme autorisant, on ne doit travailler qu'au bien d'autrui.

Le projet de loi reconnaît pourtant qu'il est des circonstances dans lesquelles il est permis entre époux de vendre et d'acheter. Ces circonstances sont celles où le contrat est fondé sur une juste cause, et où il a moins le caractère d'une vente proprement dite que celui d'un paiement forcé ou d'un acte d'administration.

Nous avons renouvelé la défense faite aux *tuteurs*, *mandataires*, *administrateurs et officiers publics de se rendre adjudicataires par eux-mêmes*, *ou par personnes interposées*, des biens qui sont sous leur protection ou leur surveillance.

Les raisons de sûreté et d'honnêteté publiques qui motivent ces défenses, sont trop évidentes pour qu'il soit nécessaire de les développer.

Dans l'ancienne Rome, les Gouverneurs ne pouvaient rien acquérir dans l'étendue de leur gouvernement, et les magistrats ne pouvaient rien acquérir dans le ressort de leur juridiction. On voulait écarter d'eux jusqu'au soupçon de mêler des vues d'intérêt privé avec les grands intérêts publics confiés à leur sollicitude.

Une novelle de Valentinien vient adoucir la rigueur de cette législation ; et cette novelle, d'après le témoignage de *Cujas*, a formé le droit de la France.

Mais une foule d'arrêts intervenus en forme de réglemens ont constamment prononcé la nullité des adjudications faites à des juges et à des administrateurs chargés par état de la surveillance des biens adjugés. Si l'on a cru que la condition des officiers publics ne doit pas être pire que celle des citoyens ordinaires dans les choses étrangères au fait de leur magistrature ou de leur administration, on a pensé aussi que le *titre public* de leur charge les soumet à de plus grandes précautions que les *personnes privées*, pour les mettre à couvert du soupçon d'abuser de leur autorité dans les occasions où ils ne peuvent et ne doivent se montrer que comme administrateurs ou comme magistrats.

Les ordonnances ont toujours prohibé aux juges, à tous ceux qui exercent quelques fonctions de justice, ou quelque ministère près les tribunaux, de *se rendre cessionnaires d'actions et de droits litigieux qui sont ou peuvent être portés devant le tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, dépens, dommages et intérêts.*

Cette disposition est rappelée par le projet de loi; elle est la sauve-garde des justiciables.

Un juge est établi pour terminer les contestations des parties, et non pour en trafiquer. Il ne peut et il ne doit intervenir entre les citoyens que comme ministre des lois, et non comme l'agent des intérêts, de la haine et des passions des hommes. S'il descend honteusement de son tribunal ; s'il abandonne le sacerdoce auguste qu'il exerce pour échanger sa qualité d'officier de justice contre celle d'acheteur d'actions, il avilit le caractère honorable dont il est revêtu ; il menace, par le scandale de ses procédés hostiles et intéressés, les familles qu'il ne doit que rassurer par ses lumières et ses vertus ; il cesse d'être magistrat : il n'est plus qu'oppresseur.

La prohibition faite aux juges d'acheter des actions litigieuses n'est donc qu'une conséquence nécessaire des principes religieux qui veillent sur la sainteté de leur ministère. Il importe à la société que ceux par qui la justice doit être rendue puissent être respectés comme s'ils étaient la justice même.

CHAPITRE III.

Des choses qui peuvent être vendues.

Toutes les choses qui s'offrent à nous, sont ou commerçables, ou hors de commerce.

Parmi les choses qui sont hors du commerce, il faut d'abord ranger celles qui ont été destinées par la Providence à demeurer communes, et qui ne pourraient cesser de l'être sans cesser d'être ce qu'elles sont. Ces choses ne sont point susceptibles de devenir l'objet d'une propriété particulière, et ne peuvent appartenir, à titre de domaine proprement dit, à qui que ce soit, pas même à l'Etat,

qui, selon le langage des jurisconsultes, n'en a que la simple *tuition*, et qui ne doit que garantir et protéger leur destination naturelle.

La seconde classe des choses qui sont hors de commerce, embrasse toutes celles qui sont actuellement consacrées à des usages publics, et qui par cela seul n'appartiennent à personne.

Toutes ces choses ne peuvent devenir l'objet d'une vente.

Il est encore des biens qui, quoique possédés à titre de domaine proprement dit, ne sont point dans le commerce, parce que la loi défend de les aliéner.

De là vient que le projet de loi, en déclarant que *tout ce qui est dans le commerce peut être vendu*, ajoute : *lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation.*

On ne peut sciemment acheter ni vendre la chose d'autrui : nous avons écarté à cet égard toutes les subtilités du droit romain. L'acte par lequel nous disposons de ce qui ne nous appartient pas ne saurait être obligatoire si l'acquéreur n'ignore pas le vice de la chose vendue : car dès-lors cet acquéreur n'ignore pas qu'on ne peut céder ni transporter à autrui un droit qu'on n'a pas soi-même ; et il est contre toute raison et contre tous principes que deux parties puissent, avec connaissance de cause, disposer d'une propriété qui appartient à un tiers, à l'insu duquel elles traitent.

Les lois romaines proscrivaient la vente de la succession d'une personne vivante ; la jurisprudence française s'était conformée à la disposition des lois romaines : nous avons cru qu'il importait

de

de conserver une maxime essentielle aux bonnes mœurs et dictée par l'humanité même.

Il est sans doute permis de traiter sur des choses incertaines, de vendre et d'acheter de simples espérances; mais il faut que les incertitudes et les espérances qui sont la matière du contrat ne soient contraires ni aux sentimens de la nature, ni aux principes de l'honnêteté.

Nous savons qu'il est des contrées où les idées de la saine morale ont été tellement obscurcies et étouffées par un vil esprit de commerce, qu'on y autorise les assurances sur la vie des hommes (1).

Mais en France de pareilles conventions ont toujours été prohibées. Nous en avons la preuve dans l'ordonnance de la Marine de 1681, qui n'a fait que renouveler des défenses antérieures.

L'homme est hors de prix : sa vie ne saurait être un objet de commerce; sa mort ne peut devenir la matière d'une spéculation mercantile.

Ces espèces de pactes sur la vie ou sur la mort d'un homme sont odieux, et ils peuvent n'être pas sans danger. La cupidité qui spécule sur les jours d'un citoyen est souvent bien voisine du crime qui peut les abréger.

La vente de la succession d'une personne vivante est un contrat éventuel sur la vie de cette personne. Elle a donc tous les vices, tous les dangers qui ont fait proscrire le contrat d'assurance sur la vie des hommes; elle en a de plus grands encore : elle

(1) En Angleterre, par exemple. Voyez Émérigon, *Traité des Assurances.*

nous offre le spectacle affligeant d'un parent, d'un proche assez dénaturé pour consulter, avec une sombre et avide curiosité, le livre obscur des destinées; pour fonder de honteuses combinaisons sur les tristes calculs d'une prescience criminelle; et, je ne crains pas de le dire, pour oser entr'ouvrir la tombe sous les pas d'un parent, d'un bienfaiteur peut-être.

Une chose ne pouvant être vendue qu'autant qu'elle existe, la vente est nulle si au moment du contrat la chose vendue n'existe plus. S'il en reste quelque partie, l'acquéreur a le choix de renoncer à la vente, ou de réclamer la partie conservée, ou d'en faire déterminer le prix.

CHAPITRES IV et V.

Des obligations du vendeur et de l'acheteur.

Nous arrivons aux obligations qui naissent du contrat de vente.

Les deux principales obligations du vendeur sont de délivrer la chose vendue et de la garantir.

Le projet de loi détermine le mode de délivrance selon la nature des choses mobilières ou immobilières, corporelles ou incorporelles, qu'il s'agit de délivrer. Il fixe les droits de l'acquéreur dans les cas où le vendeur est en demeure de faire la délivrance. Il déclare que dans ces cas l'acquéreur a le choix de demander la résolution de la vente ou la mise en possession de la chose vendue, avec dommages et intérêts pour le préjudice qu'il a souffert.

Le vendeur n'est point réputé en demeure de

faire la délivrance, si l'acquéreur est en demeure de payer le prix, ou si depuis la vente il est tombé en faillite, ou dans un état de décadence qui puisse sérieusement menacer la sûreté du vendeur.

La chose vendue doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente et avec tous ses accessoires. On range dans la classe des accessoires tout ce qui était destiné d'une manière permanente à l'usage de la chose.

On distingue, dans les ventes d'immeubles faites avec déclaration de contenance, l'hypothèse où l'on a fixé le résultat de cette contenance à un nombre déterminé de mesures, en distribuant proportionnellement le prix sur chaque mesure, d'avec celle où la déclaration de contenance se trouve liée à la vente d'un ou de plusieurs corps certains, séparés ou unis, avec stipulation d'un prix général pour le tout.

Dans la première hypothèse, il peut arriver de deux choses l'une, ou qu'il y ait un déficit dans la contenance déclarée, ou qu'il y ait un excédant. Y a-t-il un déficit? l'acquéreur peut exiger que le vendeur complète la contenance portée par le contrat, ou se contenter d'une diminution proportionnelle dans le prix. Ce dernier parti est même forcé, si le vendeur est dans l'impossibilité de remplir la contenance annoncée. Y a-t-il un excédant? cet excédant est-il d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée? l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister de son achat.

Dans l'hypothèse, au contraire, où la déclaration de contenance se trouve lié à la vente d'un ou de plusieurs corps certains, séparés ou unis,

avec stipulation d'un prix général pour le tout, cette déclaration ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur, pour l'excédant de contenance, ni, en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution de prix sous prétexte d'un *deficit;* à moins que le *deficit* ou l'excédant ne soit d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur totale des objets vendus.

Il était essentiel de fixer d'une manière uniforme le degré d'importance que doit avoir l'*excédant* ou le *deficit* de contenance, pour fonder les droits respectifs du vendeur et de l'acquéreur. Les coutumes variaient sur ce point : nous avons opté pour l'usage le plus universel.

Nous avons déclaré que, dans les occurrences dont nous venons de parler, l'action en résiliation ou en supplément de prix ne doit durer qu'une année. Ce temps est suffisant pour reconnaître une erreur dont la vérification est possible à chaque instant. Un terme plus long jetterait trop d'inexactitude dans les affaires de la vie.

Indépendamment de l'obligation de délivrer fidèlement la chose vendue, le vendeur doit la garantir.

Cette garantie a deux objets : le premier, d'assurer à l'acquéreur la paisible possession de la chose vendue; le deuxième, de lui répondre des défauts cachés ou des vices qui donnent lieu à l'action redhibitoire.

La garantie est de droit; elle dérive de la nature même du contrat de vente ; mais on peut convenir que le vendeur n'y sera point soumis : car il ne s'agit ici que d'un intérêt privé ; et en matière d'intérêt privé chacun peut renoncer à son droit.

Nous avons pourtant prévu le cas où l'événement qui ouvrirait l'action en *garantie* aurait sa source dans le propre fait du vendeur. Nous avons pensé avec tous les jurisconsultes que, dans un pareil cas, le pacte portant dispense de toute garantie ne pourrait être appliqué, et que même si l'on stipulait que le vendeur ne serait pas tenu de répondre de son propre fait, une telle stipulation serait évidemment nulle, comme contraire à la justice naturelle et aux bonnes mœurs.

Le projet de loi détermine l'étendue de la garantie, soit en cas d'éviction, soit en cas de défauts ou de vices cachés dans la chose vendue. Nous n'entrerons point à cet égard dans des détails inutiles ; on se convaincra, par la seule lecture du projet, qu'il ne fait que rappeler des maximes consacrées par la jurisprudence de tous les temps, et liées aux principes de l'éternelle équité.

Si les principales obligations du vendeur sont de délivrer la chose vendue et de la garantir, la principale obligation de l'acquéreur est de payer le prix.

L'acquéreur ne peut suspendre ce paiement qu'autant qu'il serait en péril d'être évincé. Un tel danger l'autorise à garder le prix ou à exiger une caution suffisante et solvable.

Si l'acquéreur est en demeure de satisfaire à ses engagemens, le vendeur est fondé à demander la résolution de la vente.

Cette résolution doit être prononcée sans hésitation dans le cas où le vendeur court le risque de perdre la chose et le prix ; un tel risque n'existant pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai raisonnable pour se libérer. Une excessive

rigueur dans l'administration de la justice aurait tous les caractères d'une tyrannique oppression : *Summum jus, summa injuria.* Le bien se trouve entre deux limites ; il finit toujours où l'excès commence.

Quelquefois on convient que la vente sera résolue de plein droit, si l'acquéreur ne paie le prix dans un délai déterminé. On demande si, dans une telle situation, l'acquéreur peut utilement, après le délai, satisfaire à ses obligations? L'affirmative est incontestable tant que cet acquéreur n'a pas été mis en demeure par une sommation. Dira-t-on qu'il était suffisamment averti par le contrat? Mais la rigueur du contrat pouvait être adoucie par la volonté de l'homme; le silence du vendeur fait présumer son indulgence : une sommation positive peut seule empêcher ou détruire cette présomption.

Quand cette sommation a été faite, si l'acquéreur ne paie pas, le juge ne peut plus accorder de délai. Un délai accordé par le juge en pareille circonstance serait une infraction manifeste du contrat. L'équité du juge ne peut intervenir que quand la circonstance du non paiement dans le temps convenu n'a pas été formellement présentée dans le contrat comme résolutoire de la vente ; car alors il reste quelque latitude à cette équité.

Ce que nous venons de dire n'est relatif qu'à des ventes d'immeubles. S'il s'agit de denrées et d'effets mobiliers, la vente sera résolue de plein droit et sans sommation préalable au profit du vendeur, après le délai dans lequel il était convenu que l'acheteur retirerait la chose vendue et en paierait le prix.

Les raisons de différence entre les ventes d'immeubles et les ventes de denrées et d'effets mobiliers sont sensibles. Les denrées et les effets mobiliers ne circulent pas toujours dans le commerce avec le même avantage ; il y a une si grande variation dans le prix de ces objets, que le moindre retard peut souvent occasionner un préjudice irréparable : les immeubles n'offrent pas les mêmes inconvéniens.

En développant les règles générales sur les obligations respectives du vendeur et de l'acheteur, nous n'avons rappelé que les principes qui appartiennent au droit commun, et qui ont été adoptés par les lois civiles de toutes les nations policées. Mais nous n'avons pas laissé oublier que les règles générales du droit qui ont été posées peuvent être modifiées de mille manières par les conventions des parties : le contrat est la véritable loi qu'il faut suivre, à moins que les pactes qu'il renferme ne soient vicieux en eux-mêmes, ou dans leurs rapports avec la police de l'Etat. Quand le contrat est clair, il faut en respecter la lettre ; s'il y a de l'obscurité et du doute, il faut opter pour ce qui paraît le plus conforme à l'intention des contractans : les pactes dans lesquels cette intention n'est pas facile à découvrir, doivent être interprétés contre le vendeur, parce qu'il dépendait de lui d'exprimer plus clairement sa volonté.

CHAPITRE VI.

De la nullité et de la résolution de la Vente.

L'ordre naturel des idées nous a conduits à l'examen des moyens et des causes qui peuvent

opérer la nullité ou la dissolution du contrat de vente ; nous n'avons pas dû rappeler les règles communes à tous les contrats, et qui ont été exposées dans des projets de loi que vous avez sanctionnés : nous nous sommes attachés à celles qui sont particulières au contrat de vente.

Il a toujours été permis de stipuler dans une vente la faculté de rachat : cette faculté consiste dans la réserve que se fait le vendeur de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix, et le remboursement de tout ce qui est de droit.

Par l'exercice de cette faculté, la vente est résolue ou annullée.

Nous avons cru, d'après l'ancienne jurisprudence, devoir autoriser la stipulation de la faculté de rachat. Ce pacte offre au citoyen ou au père de famille malheureux des ressources dont il ne serait pas juste de le dépouiller : avec la liberté de se réserver le rachat, on peut vendre pour se ménager un secours, sans perdre l'espérance de rentrer dans sa propriété.

Mais autrefois la faculté de rachat pouvait être stipulée pour un temps très-long, et même pour un temps illimité ; quand on la stipulait pour un temps illimité, elle n'était prescriptible que par le laps de trente ans.

Dans le projet de loi on limite à cinq ans l'action en rachat ; on ne permet pas de stipuler la durée de cette action pendant un plus long terme.

Le bien public ne comporte pas que l'on prolonge trop une incertitude qui ne peut que nuire à la culture et au commerce.

Dans l'ancien régime on distinguait, en matière de rachat, la prescription légale d'avec la pres-

cription conventionnelle. La prescription légale se vérifiait lorsque la faculté de rachat, stipulée pour un temps illimité, n'était prescrite que par le laps de trente ans. La prescription conventionnelle se vérifiait lorsque la faculté de rachat ayant été stipulée pendant un temps convenu entre les parties, le vendeur avait laissé passer ce temps sans exercer son droit. On pensait que dans l'hypothèse de la prescription légale l'action en rachat était éteinte par la seule force de cette prescription; mais que dans le cas de la prescription conventionnelle, il était nécessaire que l'acquéreur obtînt contre le vendeur ou ses ayant-cause un jugement de déchéance.

Cette distinction ne nous a offert qu'une vaine subtilité. Est-il nécessaire de faire déchoir un vendeur d'une action qui n'existe plus? Cette action dont la durée avait été déterminée par un contrat peut-elle se survivre à elle-même? Pourquoi vouloir qu'une partie soit obligée de rapporter un jugement quand la sûreté est pleinement garantie par la convention?

Le projet de loi décide que l'action en rachat est éteinte de plein droit après le délai convenu, qui ne peut excéder cinq années.

Le temps de cinq années court contre toute personne, même contre le mineur, sauf à ce dernier à exercer son recours contre qui de droit. Nous devons encore faire remarquer ici une différence entre l'ancienne jurisprudence et le projet de loi. L'ancienne jurisprudence, en distinguant la prescription légale d'avec la prescription conventionnelle, établissait que quand le rachat ne s'éteignait que par la prescription légale, cette prescription ne

courait pas contre les mineurs, et que le mineur ne pouvait être frappé que par la prescription conventionnelle.

Il nous a paru que, dans tous les cas, la prescription, soit légale, soit conventionnelle, doit courir contre toute personne sans exception.

D'abord cette règle ne peut être douteuse dans aucun système, quand il s'agit de la prescription conventionnelle; car, dans ce cas, il s'agit de l'exécution d'un pacte : or les pactes ne peuvent être que le résultat et l'ouvrage de la volonté. Il serait donc absurde qu'un acquéreur se trouvât soumis, par un événement étranger au contrat, à une prorogation qu'il n'aurait ni voulue ni consentie. Quant à la prescription légale, elle serait acquise, dans le système du projet de loi, par le laps de cinq ans, puisque, par ce projet, l'action en rachat ne peut avoir une plus longue durée. Or une prescription de cinq ans est une prescription abrégée, qui ne saurait être régie comme les prescriptions ordinaires.

Dans les prescriptions ordinaires, les lois ont plus en vue l'intérêt du propriétaire dépouillé que celui d'un simple possesseur ou d'un usurpateur ambitieux. De là vient qu'elles admettent, avec une grande faveur, dans ces sortes de prescriptions tout ce qui peut en interrompre le cours.

Dans les prescriptions abrégées, les loix, par quelques considérations majeures d'utilité publique, ont plus en vue l'intérêt de celui qui peut s'aider de la prescription que l'intérêt de la personne à laquelle la prescription peut être opposée. De là les mineurs mêmes sont frappés par les prescriptions abrégées, parce que les motifs de bien

public ont fait réduire ces prescriptions à un moindre temps, luttent toujours avec avantage pour les personnes que les lois se proposent de secourir et de protéger.

Le projet de loi, après avoir déterminé la durée de l'action en rachat, rappelle quelques règles connues sur la manière d'exercer cette action, et sur les obligations respectives du vendeur qui rentre dans sa propriété et de l'acquéreur qui s'en dessaisit.

Une question vraiment importante s'est élevée. Doit-on admettre la rescision du contrat de vente pour cause de lésion ?

La loi II au Code, *de rescindendâ venditione*, admet cette rescision lorsque la lésion est *d'outre-moitié du juste prix*.

Cette loi avait été adoptée en France, tant dans les pays de coutume que dans les pays de droit écrit.

L'introduction du papier-monnaie pendant la révolution eut une telle influence sur les opérations commerciales, et produisit une si grande mobilité dans la valeur relative de toutes choses, que l'action rescisoire pour cause de lésion parut incompatible avec les circonstances dans lesquelles on vivait.

Les affaires prenant ensuite un cours plus réglé, on proposa de rétablir l'action rescisoire. Il y eut quelque diversité d'avis. On renvoya à statuer sur cet objet lorsqu'on s'occuperait de la rédaction d'un Code civil.

Le moment est arrivé ; et il s'agit aujourd'hui de savoir si l'action rescisoire pour cause de lésion

sera ou ne sera pas consacrée par notre législation civile.

En France, nos jurisconsultes ont été uniformes jusqu'ici sur la justice de cette action. Quelques auteurs étrangers, et entre autres des docteurs allemands, ont publié une doctrine contraire à celle de nos jurisconsultes. Parmi ces auteurs, il en est qui attaquent le principe même de l'action rescisoire et qui soutiennent que la lésion quelqu'énorme qu'elle soit ne peut donner lieu à la rescision du contrat de vente. D'autres reconnaissent que le principe sur lequel on fonde l'action rescisoire est bon en soi, mais qu'il ne peut être réalisé dans la pratique sans entraîner des dangers et des abus de toute espèce.

Quelques-uns, avec plus de succès que de lumières, ont cherché à établir que la loi II, au Code, *de rescindendâ venditione*, sur laquelle repose tout le système de l'action rescisoire pour cause de lésion n'est pas l'ouvrage des empereurs auxquels on l'attribue; que ce texte se trouve en contradiction avec toutes les lois romaines publiées dans le temps de la République, et, avec d'autres lois faites par les empereurs même que l'on suppose auteurs de la loi dont il s'agit.

Nous avons examiné la question sous les différens points de vue qu'elle présente.

D'abord nous avons écarté toutes les discussions de date et de chronologie. Quelle est la véritable époque de la promulgation de la loi II, au Code, *de rescindendâ venditione?* Par quel prince a-t-elle été promulguée? Existe-t-il des lois contraires dans la vaste compilation du droit romain? Dans ce moment, toutes ces recherches sont plus curieuses

qu'utiles. Nous savons que la loi II, au Code, *de rescindendâ venditione*, est dans le Recueil de *Justinien*, et qu'elle a été constamment suivie et respectée parmi nous et dans presque tous les états de l'Europe. Quel poids peuvent donc avoir des dissertations obscures et uniquement relatives à la date de cette loi, lorsque tant de siècles et tant de peuples ont rendu si solennellement hommage à la sagesse de ses dispositions?

Dire que, dans les temps florissans de la République, on ne connaissait point à Rome l'action rescisoire pour cause de lésion, c'est proposer une observation inconcluante. Les lois n'ont été faites que successivement, selon les besoins et les circonstances. L'orateur romain remarque qu'il fut un temps où il n'existait aucune loi contre le parricide. Une loi naît ordinairement d'un abus qui se manifeste, et qu'il importe à la société de réprimer. Tant que les mœurs gouvernent, on a peu de lois. Les Codes des nation se développent et s'étendent à mesure qu'on sent davantage le besoin de faire des lois pour corriger les mœurs. On a établi des lois contre le péculat, quand la fréquence de ce crime les a provoquées. On a vraisemblablement établi l'action rescisoire quand des surprises ou des fraudes jusques-là inouies ont averti le législateur qu'il était temps de ramener la bonne foi dans les ventes et les achats. Ainsi il serait absurde de chercher un préjugé contre la la loi II, du Code *de rescindendâ venditione*, dans l'époque plus ou moins ancienne à laquelle cette loi peut avoir été publiée. Ceux qui croient avoir fait une découverte chronologique veulent tout rapporter à cette découverte, parce qu'on s'attache toujours fortement à ce que l'on sait le mieux. Mais le légis-

lateur et le jurisconsulte ont une tâche plus importante à remplir. Ils ne doivent pas se borner à recueillir et à concilier des textes épars ; mais ils doivent choisir au milieu de toutes les idées et de toutes les maximes de législation qui ont été jetées dans le monde, celles qui se combinent le mieux avec les besoins de la société et le bonheur des hommes.

En conséquence, laissant à l'écart tout ce qui est étranger au fond des choses, nous avons uniquement pesé les principes qui pouvaient éclairer notre détermination.

Les auteurs qui attaquent l'action rescisoire pour cause de lésion jusque dans sa source, prétendent que le contrat fait tout ; que les hommes ne doivent pas être admis à revenir contre leur propre fait ; que la valeur des choses varie journellement ; qu'elle n'est souvent relative qu'à la situation et à la convenance des personnes qui vendent et qui achètent ; qu'il est impossible d'avoir une mesure fixe et commune ; qu'il serait conséquemment déraisonnable de supposer et de chercher un *juste prix* autre que celui qui a été convenu entre contractans.

A Dieu ne plaise que nous veuillons affaiblir le respect qui est dû à la foi des contrats ! Mais il est des règles de justice qui sont antérieures aux contrats mêmes, et desquelles les contrats tirent leur principale force. Les idées du juste et de l'injuste ne sont pas l'unique résultat des conventions humaines ; elles ont précédé ces conventions, et elles en doivent diriger les pactes. De là les jurisconsultes romains, et après eux toutes les nations policées ont fondé la législation civile des contrats sur les règles immuables de l'équité naturelle.

Or, quelles sont ces règles ?

Déjà, citoyens Législateurs, vous les avez consacrées par vos suffrages.

Vous avez proclamé la maxime qu'aucune obligation ne peut exister sans cause, qu'aucune obligation ne peut même exister sans une cause raisonnable et proportionnée. Quel est donc le sens, quelle est l'application de cette maxime ?

Distinguons les contrats de bienfaisance d'avec les contrats intéressés. Pour la validité des uns et des autres, il faut sans doute une cause ; car la nécessité de la cause s'applique indéfiniment à toutes les obligations, à tous les contrats.

Pour ce qui concerne les contrats de bienfaisance, la cause se trouve suffisamment dans le sentiment qui les produit. On n'a pas voulu priver les hommes du doux commerce des bienfaits.

On peut examiner, relativement à ces sortes de contrats, si la cause est contraire aux bonnes mœurs, si elle est licite ou si elle ne l'est pas ; mais on ne peut jamais exciper du défaut de cause, parce que la cause d'un acte de bienfaisance est toujours dans la bienfaisance même.

Il en est autrement des contrats intéressés. La cause de ces sortes de contrats est, selon les jurisconsultes, l'intérêt ou l'avantage, qui est le motif et comme la raison d'un engagement.

Il y a donc à examiner si cet intérêt ou cet avantage est réel ou imaginaire, s'il est proportionné, c'est-à-dire s'il y a un équilibre raisonnable entre ce que l'on donne et ce que l'on reçoit.

Dans un contrat de vente, la cause de l'engagement est pour le vendeur, d'échanger une chose

quelconque contre de l'argent, et pour l'acquéreur d'échanger son argent contre la chose qu'on lui transporte. Ce contrat a été rangé dans la classe des contrats commutatifs. On définit le contrat commutatif, celui par lequel on donne une chose pour recevoir l'équivalent.

De là vient le principe qu'il ne peut exister de vente proprement dite sans la stipulation d'un prix; et, puisque le prix doit être l'équivalent de la chose vendue, il faut que ce prix réponde à la valeur de cette chose : s'il y a lésion, c'est-à-dire s'il n'y a point d'équilibre entre la chose et le prix, le contrat se trouve sans cause, ou du moins sans une cause raisonnable et suffisante à l'égard de la partie.

Ainsi, l'action rescisoire pour cause de lésion a son fondement dans les maximes communes à tous les contrats, et elle est une conséquence immédiate, une conséquence nécessaire de la nature particulière du contrat de vente.

Tout cela est bon en théorie, dit-on, mais comment connaître dans la pratique que le prix stipulé dans un acte de vente est équivalent à la chose vendue? Peut-on avoir une mesure connue et fixe? La situation respective des parties, leur convenance n'exigeraient-elles pas une mesure particulière pour chaque hypothèse, pour chaque contrat?

Pourquoi donc la convention ne serait-elle pas l'unique loi des parties, puisqu'elle est le plus sûr et même l'unique garant de leur désir et de leurs besoins réciproques?

La réponse à ces objections exige un certain développement.

En

En général, la valeur de chaque chose n'est que l'estimation de son utilité.

On appelle *prix* la portion ou la somme d'argent qui, comparée à cette valeur, est réputée lui être équivalente.

On a toujours distingué le *juste prix* d'avec le prix conventionnel : on a eu raison; car le prix conventionnel et le juste prix diffèrent souvent l'un de l'autre.

Le prix conventionnel n'existe que par le fait même de la convention ; il ne peut être que le résultat des rapports singuliers qui rapprochent les contractans. Le *juste prix* est déterminé par des rapports plus étendus, qui ne tiennent pas uniquement à la situation particulière dans laquelle deux contractans peuvent accidentellement le trouver.

Le prix conventionnel n'est que l'ouvrage des volontés privées qui ont concouru à le fixer. Le *juste prix* est le résultat de l'opinion commune.

Nous vivons en société. Tout ce qui forme la propriété parmi les hommes réunis dans la même patrie, dans la même cité, n'est pas tout à la fois dans le commerce. Les métaux ou les monnaies, qui sont les signes de la valeur des choses, ne circulent pas toujours en même quantité; la concurrence des vendeurs et des acheteurs n'est pas constamment la même : tout cela dépend de la situation et des besoins variables de ceux qui se présentent pour vendre et pour acheter. Il est vrai néanmoins que la situation et les besoins de tous les vendeurs et de tous les acheteurs, ou du plus grand nombre, diffèrent peu si on considère les choses et les hommes dans le même temps, dans le même lieu, et dans les mêmes circonstances : or, c'est de cette espèce de confor-

mité de situation et de besoins que se forme par l'opinion publique une sorte de prix commun ou courant qui donne aux objets mobiliers ou immobiliers une valeur à-peu-près certaine tant que les mêmes circonstances subsistent. De là on voit journellement le prix des marchandises et des immeubles annoncé dans les feuilles périodiques de nos cités principales.

Il y a donc pour chaque chose un juste prix qui est distinct et indépendant du prix conventionnel. Le prix conventionnel peut s'écarter et s'écarte réellement du juste prix quand la cupidité d'une part, et la nécessité de l'autre, deviennent la seule balance des pactes, ou des accords arrêtés entre les parties qui traitent ensemble.

On reconnaît si bien un juste prix indépendant du prix conventionnel, que l'on confronte tous les jours le prix conventionnel avec le juste prix pour savoir si un contrat auquel on donne le nom de contrat de vente en a véritablement les caractères et la nature. Ainsi on juge par la vilité du prix stipulé dans un acte que cet acte présenté comme une vente n'est qu'une donation déguisée. On juge encore par la vilité du prix que, sous la forme d'une vente faite avec faculté de rachat, on a voulu cacher un prêt sur gage. Enfin c'est par la vilité du prix que l'on découvre si l'abandon d'un immeuble sous la condition d'une rente viagère présente un contrat onéreux ou une pure libéralité.

Or si les lois présupposent l'existence d'un juste prix, indépendant du prix conventionnel, lorsqu'il s'agit de prononcer sur les questions que nous venons d'annoncer, comment pourrait-on méconnaître ce juste prix quand il s'agit de lésion? La

lésion n'est-elle pas une injustice inconciliable avec les principes d'équité et de réciprocité qui doivent être l'ame de tous les contrats ? N'avons-nous pas démontré qu'elle choque l'essence même du contrat de vente ? Pourquoi donc voudrait-on renoncer à l'espoir de la découvrir et de la faire réparer ?

La lésion en soi est odieuse et illicite. Déjà l'action rescisoire pour cause de lésion est admise, dans notre Code civil, comme un moyen légal de restitution ; car la lésion simple fait restituer les mineurs, et la loi déclare qu'ils ne sont point restitués comme mineurs, mais comme lésés : *Non tanquam minor, sed tanquam læsus.*

Lorsque vous avez adopté la partie du Code qui concerne les successions, vous avez décrété, citoyens Législateurs, que la lésion du tiers au quart suffit pour faire rescinder un acte de partage passé entre majeurs.

En admettant dans le projet de loi qui vous est aujourd'hui soumis, la lésion comme moyen de rescision contre le contrat de vente, nous n'avons donc fait qu'appliquer à ce contrat un principe récemment et solennellement consacré par vos suffrages.

Les partisans du système contraire à celui du projet de loi remarquent qu'il y a une très-grande différence entre un acte de partage et un contrat de vente ; qu'un acte de partage exige une égalité plus parfaite entre les parties ; que, dans cette espèce d'acte, chacun doit exactement retirer ce qui lui appartient, tandis que dans un contrat de vente les contractans se livrent en quelque sorte à des spéculations purement volontaires, déterminées par le besoin ou par la convenance du moment ; d'où

l'on conclut que des majeurs qui sont arbitres de leur fortune, et qui doivent savoir ce qu'ils font, sont peu recevables à se plaindre d'avoir été lésés. On ajoute que si l'action rescisoire pour cause de lésion pouvait être admise en matière de vente, il arriverait souvent que l'on viendrait au secours d'un vendeur qui, après s'être ménagé par son contrat un secours d'argent auquel il serait redevable du rétablissement de ses affaires, ne craindrait pas de revenir ensuite contre son propre fait, et de se jouer de la foi de ses engagemens. De plus, les propriétés, dit-on, seraient trop incertaines; il n'y aurait plus rien de fixe dans le commerce de la vie. L'intérêt public, la sûreté des contrats et des patrimoines exigent donc qu'une vente ne puisse être rescindée pour cause de lésion.

Ces objections sont visiblement dictées par l'esprit de système, qui ne considère jamais les choses avec une certaine étendue, et qui, dans ses observations, se jette ordinairement d'un seul côté, en perdant de vue tous les autres.

Nous convenons qu'il y a de la différence entre un acte de partage et un contrat de vente; il faut une égalité plus parfaite entre des copartageans qu'entre des individus qui vendent et qui achètent : mais cette différence n'a jamais été méconnue. Les lois qui ont admis l'action rescisoire dans les actes de partage et dans les contrats de vente n'ont exigé qu'une lésion du tiers au quart pour faire rescinder les actes de partage; tandis qu'elles ont requis une lésion plus forte, telle, par exemple, qu'une lésion d'outre moitié du juste prix, pour faire rescinder un contrat de vente. Sans doute, il faut observer l'égalité dans les actes de partage : mais est-il un seul contrat dans lequel il soit permis de ne point

garder la bonne foi ou de ne point observer la justice ?

On ne cesse de répéter que les contrats de vente ne sont que des spéculations déterminées par le besoin ou par la convenance. Expliquons-nous une fois pour toutes sur ce point. Nous l'avons déjà dit : en matière de rente on appelle en général besoin ou convenance du vendeur le besoin ordinaire que tout vendeur a de vendre pour avoir un argent qui lui convient mieux que sa marchandise ou son immeuble. On appelle besoin de convenance de l'acheteur le besoin que tout acheteur a d'acheter, pour avoir un immeuble ou une marchandise qui lui convient mieux que son argent.

Mais le désir immodéré de s'enrichir aux dépens d'autrui ne saurait être un besoin ni une convenance légitime pour personne.

Il est sans doute naturel que l'on veuille vendre cher et acheter à bon marché : c'est ce que les lois civiles de toutes les nations reconnaissent, lorsqu'elles déclarent qu'il est permis, jusqu'à un certain point, à un vendeur et à un acheteur de se circonvenir mutuellement : *sese invicem circumvenire*, pour tirer le meilleur parti possible de leur position respective. Mais il ne faut pas étendre trop loin cette sorte de permission ou de tolérance.

Le juste prix des choses ne réside pas dans un point indivisible ; il doit se présenter à nous avec une certaine latitude morale : deux choses, quoique de la même espèce, ne sont jamais absolument ni mathématiquement semblables. L'avantage que l'on peut retirer des mêmes choses n'est jamais exactement le même pour tout vendeur et pour tout acheteur ; il serait donc impossible de partir, pour la

fixation du juste prix, d'une règle absolue et inflexible dans tous les cas : mais si l'on veut asseoir le règne de la justice, il ne faut pas que l'on puisse s'écarter trop considérablemant de ce prix commun, qui est réglé par l'opinion, et qu'on appelle le juste prix, puisqu'il est le résultat équitable et indélibéré de toutes les volontés et de tous les intérêts.

La lésion résulte de la différence qui existe entre le prix commun ou le juste prix, et le prix conventionnel.

Toute lésion pratiquée sciemment est un acte d'injustice aux yeux de la morale, mais ne saurait être un moyen de restitution aux yeux de la loi. La vertu est l'objet de sa morale. La loi a plus pour objet la paix que la vertu. Si la moindre lésion suffisait pour résoudre la vente, il y aurait parmi les hommes presqu'autant de procès qu'il se fait d'acquisitions. C'est pour éviter cet inconvénient général que les lois romaines avaient cru devoir fermer les yeux sur quelques inconvéniens particuliers, et prendre une sorte de milieu entre les règles d'une justice trop exacte et les spéculations odieuses de la cupidité humaine. Ces lois avaient en conséquence abandonné à la liberté du commerce tout l'espace qui est entre le juste prix et la lésion d'outre moitié de ce juste prix, espace dans lequel le vendeur et l'acheteur ont la faculté de se jouer. Dans le nouveau projet de loi, nous allons plus loin que les législateurs romains, nous exigeons que la lésion excède les sept douzièmes du juste prix; mais il faut convenir que quand une lésion aussi énorme est constatée, on ne pourrait la tolérer sans renoncer à toute justice naturelle et civile.

Il importe peu d'observer que l'on peut rencon-

trer des hypothèses dans lesquelles un vendeur qui n'aurait aucune ressource s'il ne vendait pas, trouve dans le modique prix qu'on lui donne un secours suffisant pour commencer sa fortune ou la rétablir. Ce sont là des circonstances extraordinaires sur lesquelles on ne saurait fonder un plan de législation. Le plus souvent un acquéreur avide abuse de la misère et de la triste situation de son vendeur pour obtenir à vil prix une propriété arrachée, pour ainsi dire, au malheur et au désespoir.

Nous ajouterons que pour juger si un contrat est lésif, ou s'il ne l'est pas, il faut confronter le prix avec la chose, et non avec des circonstances accidentelles et fortuites, qui ne font pas partie du prix. La vente n'est point ordinairement un contrat aléatoire; elle ne le devient que quand elle porte sur des choses incertaines, et alors l'action rescisoire pour cause de lésion n'a pas lieu : mais toutes les fois qu'une vente porte sur une chose déterminée, il serait absurde qu'au lieu de juger du prix stipulé pour la valeur de la chose vendue, on fût admis à exciper de circonstances singulières et extraordinaires, dont les suites sont incertaines et qui sont absolument étrangères au contrat.

On prétend que des majeurs doivent savoir ce qu'ils font, qu'on ne doit point présumer qu'ils ont été lésés, et qu'ils ne doivent conséquemment pas pouvoir revenir contre la foi de leurs engagemens sous prétexte de lésion.

A entendre cette objection, on dirait que des majeurs ne doivent jamais être écoutés quand ils se plaignent. Nous avons pourtant vu que dans le Code civil ils sont écoutés, même pour cause de lésion, quand ils se plaignent de l'inégalité qui s'est glissée dans un acte de partage.

Dans tous les contrats, le dol, l'erreur, une crainte grave, sont, par la disposition précise de nos lois, des moyens légitimes et suffisans pour faire restituer les majeurs. Or la lésion, telle que le projet de loi la fixe, pour qu'elle puisse devenir un moyen de restitution n'équivaut-elle pas au dol? Les jurisconsultes romains appelaient la lésion ultra-dimidiaire un dol réel, *dolum re ipsâ*, c'est-à-dire un dol prouvé non par de simples présomptions, mais par la chose même.

Nos jurisconsultes français n'ont pas tenu un autre langage (1). *Dumoulin*, en parlant de celui qui est lésé d'outre moitié du juste prix, dit qu'on peut le regarder et qu'on doit même le regarder, par le fait seul d'une telle lésion, comme trompé, *deceptus ultrà dimidiam partem.*

Dans plusieurs textes du droit la lésion ultra-dimidiaire est présentée plutôt comme une fraude que comme une simple lésion : *Non læsio, sed potiùs deceptio.* C'est sous ce même point de vue qu'elle a été présentée par six ou sept de nos anciennes coutumes, qui, au lieu de se servir du simple mot de lésion, ont employé celui de *déception d'outre moitié.*

Ce serait donc évidemment autoriser le dol et la fraude, que de refuser l'action rescisoire dans les cas d'une lésion aussi considérable que celle qui est énoncée dans le projet de loi, et qui est plus qu'ultra-dimidiaire.

Au surplus, pourquoi le dol, l'erreur et la crainte sont-ils des moyens de restitution pour les

---

(1) *Dumoulin*, dans son Traité *De usuris.*

majeurs eux-mêmes? C'est, entre autres raisons, parce que l'on présume qu'il n'intervient point un véritable consentement de la part de celui qui se trompe ou qui est trompé, *errantis aut decepti nullus est consensus*. Or peut-on dire que celui qui est énormément lésé aurait adhéré au contrat, s'il avait connu cette lésion, ou s'il avait été dans une situation assez libre pour ne pas la souffrir?

Quels sont les effets ordinaires du dol, de l'erreur et de la crainte? En dernière analyse ces effets aboutissent à une lésion que les lois veulent prévenir ou réparer, en protégeant les citoyens contre les diverses espèces de surprises qui peuvent être pratiquées à leur égard. Comment donc, dans quelque hypothèse que ce soit, les lois pourraient-elles voir avec indifférence un citoyen lésé au-delà de toutes les bornes, et d'une manière qui constate évidemment quelque fraude ou quelque erreur?

La majorité du contractant qui a été lésé empêche-t-elle qu'on n'assure à ce contractant l'action redhibitoire pour les vices cachés de la chose vendue, une indemnité raisonnable pour les servitudes non apparentes qui lui auront été dissimulées, ou pour défaut de contenance qui sera d'un vingtième au-dessus ou au-dessous de la contenance annoncée dans l'acte de vente? Ne vient-on pas au secours d'un majeur dans toutes ces occurrences? Comment donc pourrait-on penser qu'un majeur qui souffre une lésion plus qu'ultra-dimidiaire n'a aucun droit à la vigilance et à la sollicitude des lois? Est-ce qu'on se montrerait plus jaloux de réparer un moindre mal qu'un mal plus grand?

Nous savons qu'en général les majeurs sont présumés avoir toute la maturité convenable pour

veiller sur leurs propres intérêts. Mais la raison dans chaque homme suit-elle toujours les progrès de l'âge ? On est aujourd'hui majeur à vingt-un ans. Nous avons devancé à cet égard le terme qui avait été fixé par notre ancienne législation. Or croit-on qu'un jeune homme de vingt-un ans soit, dans l'instant métaphysique où la loi déclare sa majorité, tout ce qu'il doit devenir un jour par l'habitude des affaires et par l'expérience du monde ? Des majeurs peuvent être absens ; ils sont alors obligés de s'en rapporter à un procureur fondé. D'autres sont vieux ou infirmes ; on peut abuser de leur faiblesse pour surprendre leur bonne foi.

Il en est qui peuvent être travaillés par quelque passion, et à qui l'on peut alors arracher des actes qui, selon le langage des jurisconsultes, ressemblent à la démence, *quasi non sanæ mentis.* Ne faut-il pas protéger les hommes non-seulement contre les autres, mais encore contre eux-mêmes ?

Tout majeur, quel qu'il soit, qui éprouve un dommage grave, n'est-il pas autorisé à en demander la réparation ? Cela n'est-il pas dans le vœu de la nature, dans celui de toutes les lois ?

Mais, dit-on, si l'on donne aux majeurs l'action rescisoire pour cause de lésion, toutes les propriétés seront incertaines ; il n'y aura plus de sûreté dans le commerce de la vie.

Nous répondrons d'abord que cette objection ne prouve rien, ne fût-ce que parce qu'elle prouverait trop. Car, en lui donnant toute l'étendue dont elle serait susceptible, il faudrait proscrire toutes les actions en nullité, toutes celles qui pourraient être fondées sur le dol, l'erreur, la

crainte, la violence ; il faudrait proscrire généralement tous les moyens par lesquels on peut ébranler un contrat de vente, parce que tous ces moyens tendent à rendre la propriété plus ou moins incertaine dans les mains des acquéreurs.

En second lieu, le projet de loi, en admettant l'action rescisoire pour cause de lésion, ne l'a admise que dans les ventes d'immeubles. Il déclare que la vente des effets mobiliers ne comporte point cette action. On conçoit que les fréquens déplacemens des effets mobiliers, et l'extrême variation dans le prix de ces effets rendraient impossible un système rescisoire pour cause de lésion dans la vente et l'achat de pareils objets, à moins qu'on ne voulût jeter un trouble universel dans toutes les relations commerciales, et qu'on ne voulût arrêter le cours des opérations journalières de la vie. Dans ces matières, il faut faire plus de cas de la liberté publique du commerce que de l'intérêt particulier de quelques citoyens. Il en est autrement des immeubles. Leur prix est plus constant, et leur circulation est certainement moins rapide. Des immeubles appartiennent long-temps au même propriétaire. Ils ne sortent guère des mains de celui qui les possède que par l'ordre des successions. Combien de familles dans lesquelles les diverses générations se partagent pendant long-temps le même patrimoine ! On peut donc et on doit, quand il s'agit d'immeubles, se montrer plus occupé de réparer la lésion ou l'injustice que peut éprouver un citoyen, que de protéger la cupidité d'un autre.

Dans l'ancien régime, on recevait l'action rescisoire, même pour les objets mobiliers, quand ces objets étaient précieux. Nous avons cru devoir

écarter cette exception, qui pouvait apporter des gênes trop multipliées dans la circulation des effets mobiliers, et entraîner des discussions trop arbitraires pour savoir si un objet est plus ou moins précieux. Nous avons absolument borné l'action rescisoire à la vente des choses immobilières. Objectera-t-on que si l'action rescisoire, limitée à la vente d'immeubles, n'est point préjudiciable au commerce proprement dit, elle peut l'être à l'agriculture par l'espèce d'inaction dans laquelle se tient un nouveau propriétaire qui n'ose rien entreprendre quand il peut craindre d'être évincé ?

Nous répondrons qu'il était possible d'avoir ces craintes lorsque l'action rescisoire durait dix ans; mais le projet de loi ne lui donne plus que deux ans de durée, à compter du jour de la vente. Ce terme est assez long pour que l'action rescisoire puisse être utile à celui qui est en droit de l'exercer, et il est assez court pour que l'agriculture n'ait point à souffrir d'un délai qui, loin d'empêcher les entreprises du nouveau propriétaire, ne lui laisse que le temps convenable pour les préparer.

Les écrivains qui pensent que l'action rescisoire pour cause de lésion ne doit point être admise, se replient ensuite sur les prétendus dangers de la preuve à laquelle on est forcé de recourir pour constater la lésion.

Mais quelle est donc cette preuve qu'inspire tant d'inquiétude ? L'estimation par experts. Rien n'est moins sûr, dit-on, que cette estimation. On sait comment des experts opèrent; chaque partie a le sien. Un tiers est appelé, et l'opinion de ce tiers

fait la loi. Ainsi les propriétés se trouvent à la disposition d'un seul homme.

Avec des objections semblables, il n'y aurait de sûreté que pour les hommes injustes et nuisans. S'agirait-il du dol personnel qui annulle tous les contrats ? On dirait que la plainte ne doit point être reçue, parce que le dol personnel ne pouvait être constaté que par la preuve testimoniale, qui est la plus incertaine et la plus dangereuse de toutes les preuves. On renverserait bientôt tous les moyens de recours contre l'injustice, on assurerait l'impunité de tous les crimes, faute de trouver une preuve qui pût rassurer suffisamment l'innocence.

Heureusement il faut que les affaires marchent, et nous nous résignons par nécessité à chercher non un mieux idéal, mais le bien qui est possible, qui nous paraît présenter le moins d'imperfections et le moins d'inconvéniens.

La preuve par témoins a des dangers ; mais l'impunité des délits en aurait davantage. On a donc fait plus d'attention aux dangers de l'impunité qu'à ceux de la preuve testimoniale.

Il serait sans doute à désirer que tout ce que l'on a intérêt de prouver pût être constaté par écrit ; mais la force des choses y résiste. L'écriture n'accompagne que les conventions ou les choses qui sont susceptibles d'une certaine publicité. Les coupables se cachent et n'écrivent pas. La preuve testimoniale est la preuve naturelle des faits. La déclaration d'experts est la preuve naturelle de tout ce qui requiert dans certaines matières le jugement ou l'opinion des gens de l'art.

Dans les procès en lésion, les preuves littérales ne sont point exclues. On peut administrer des

baux, des domaines domestiques, des actes et d'autres titres qu'il serait inutile d'énumérer; mais nous convenons que l'estimation par experts est la véritable preuve en pareille occurrence.

Que peut-on craindre de cette preuve ? Elle est bien moins incertaine que celle par témoins. On n'a pour garant de la sincérité d'une disposition que la bonne foi et la mémoire de la personne qui dépose. Un témoin peut être corrompu ou suborné; sa mémoire peut être infidèle. Les faits sur lesquels on rend ordinairement témoignage sont, pour la plupart, fugitifs; ils ne laissent aucune trace après eux. Ainsi, en matière de preuve testimoniale, la nature des choses qui sont à prouver augmente les dangers de la preuve.

Les mêmes inconvéniens ne sauraient accompagner l'estimation par experts. Des experts sont des espèces de magistrats qui ont l'habitude de leurs fonctions, et qui ont besoin de conserver la confiance. Ils sont obligés de motiver leur décision : s'ils se trompaient ou s'ils veulent tromper, leur erreur ou leur fraude est à découvert. Ils ne peuvent s'égarer dans leurs opérations. Ayant à estimer s'il y a ou s'il n'y a pas lésion dans un contrat de vente, ils ont sous les yeux l'immeuble qui est l'objet de l'estimation, et ils peuvent le confronter facilement avec le prix qui a été stipulé dans le contrat, et avec les circonstances qui établissent le juste prix et qui sont garanties par l'opinion commune, étayée de tout ce que les localités peuvent offrir d'instruction et de lumières : rien de plus rassurant.

La loi sur la propriété, que vous avez récemment décrétée porte que quand on prendra le

fonds d'un particulier pour cause d'utilité publique, on donnera à ce particulier une juste et préalable indemnité. Or ce sont des experts qui fixent cette juste indemnité par un rapport d'estimation.

Tous les jours, pour un partage à faire dans une succession, ou pour la rescision d'un partage déjà fait, on a recours à l'estimation par experts, qui seule peut faire connaître la véritable valeur des immeubles qui seront ou qui ont été l'objet du partage.

L'estimation par experts est encore d'un usage journalier dans les cas où l'on est évincé d'un immeuble, et où l'on demande le remboursement des améliorations qu'on y a faites.

Nous ne finirions plus, si nous voulions énoncer toutes les hypothèses dans lesquelles l'intervention des experts est utile et nécessaire.

Pourquoi donc concevrait-on des alarmes sur les prétendus dangers de l'estimation par experts, lorsqu'il s'agit d'un procès de lésion, tandis qu'on n'aurait pas les mêmes inquiétudes pour ce genre de preuves dans les occasions multipliées où elle est d'un si grand usage?

Le projet de loi indique d'ailleurs toutes les précautions qui peuvent empêcher qu'on n'abuse de l'action rescisoire. Il exige une sorte de jugement préparatoire sur l'état du procès, c'est-à-dire sur le point de savoir si les circonstances apparentes présentent quelques doutes assez raisonnables pour faire désirer aux juges de recevoir de plus grands éclaircissemens, et d'admettre le demandeur en rescision à tous les genres de preuves dont la matière peut être susceptible: tant on montre de respect pour la sainteté des contrats et pour la sûreté

du commerce, qu'une question rescisoire est traitée avec la même circonspection que pourrait l'être une question d'Etat.

On entoure ensuite la preuve de l'estimation par experts de toutes les formes qui peuvent nous rassurer sur l'intérêt de la justice et de la vérité. Les trois experts doivent être nommés à la fois; ils doivent tous être choisis d'office par le juge, ou du commun accord des parties; ils doivent opérer ensemble; ils *sont tenus de dresser un seul procès-verbal, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.*

S'il y a des avis différens, le procès-verbal en contiendra les motifs, sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.

Ainsi les experts se trouvent soumis, dans leurs opérations, aux mêmes règles et au même secret que les juges. Est-il donc possible d'offrir aux parties une plus forte garantie contre les abus réels ou imaginaires qu'elles pourraient redouter?

Dans l'ancienne jurisprudence on doutait si l'action rescisoire pour cause de lésion devait compéter à l'acquéreur comme au vendeur, ou si elle ne devait compéter qu'au vendeur seul. Les cours souveraines s'étaient partagées sur cette question; il y avait diversité d'arrêts. Le projet de loi déclare que le vendeur seul pourra exercer l'action rescisoire pour cause de lésion. On a cru avec raison que la situation de celui qui vend peut inspirer des inquiétudes toujours étrangères à la situation de celui qui acquiert. On peut vendre par besoin, par nécessité. Il serait affreux qu'un acquéreur avide pût profiter de la misère d'un homme ou de

son

son état de détresse pour l'aider à consommer sa ruine, en cherchant à profiter de ses dépouilles. On ne peut avoir les mêmes craintes pour l'acquéreur lui-même; on n'est jamais forcé d'acquérir; on est toujours présumé dans l'aisance quand on fait une acquisition.

Quand un vendeur aura exercé l'action rescisoire pour cause de lésion, et quand cette action aura été accueillie, l'acquéreur aura le choix d'abandonner la chose ou de la garder, en fournissant un supplément de prix. Ce supplément consiste dans ce qui manquait pour arriver au juste prix; il doit être payé sous la déduction du dixième du total. On voit aisément les motifs qui ont dicté ces deux dispositions. La première, qui donne à l'acquéreur le choix d'abandonner la chose ou de payer un supplément de prix, a existé dans tous les temps; c'est un hommage rendu à la foi des contrats. Il a toujours été de maxime, quand un contrat n'est pas nul de plein droit, quand il n'est entaché que d'un vice réparable, qu'il faut laisser aux parties tous les moyens de remplir leurs engagemens en réparant tout ce qui est vicieux ou injuste, et en respectant tout ce qui ne l'est pas.

La seconde des dispositions que nous discutons et qui veut que l'acquéreur, s'il garde la chose, paie le supplément du juste prix sans la déduction du dixième du prix total, présente une décision nouvelle: car autrefois il n'y avait point lieu à cette déduction; mais nous avons cru qu'elle est équitable, parce que l'estimation des experts n'étant pas susceptible d'une précision mathématique, on ne peut l'adopter avec une rigueur qui supposerait cette inexactitude et cette précision.

L'action rescisoire n'a pas lieu dans les ventes

qui, d'après la loi, sont faites d'autorité de justice. Quand la justice intervient entre les hommes, elle écarte tout soupçon de surprise et de fraude. Elle leur garantit la plus grande sécurité.

Au reste un vendeur ne peut d'avance renoncer par le contrat au droit de se plaindre de la lésion, même sous prétexte de faire don à l'acquéreur de la plus-value. Un tel pacte serait contraire aux bonnes mœurs. Il ne serait souvent que le fruit du dol et des pratiques d'un acquéreur injuste qui arracherait cette sorte de désistement prématuré à l'infortune et à la misère.

De plus, autoriser dans les contrats de vente la renonciation à l'action rescisoire, c'eût été détruire cette action. Tout acquéreur eût exigé cette clause, et la loi n'eût prêté qu'un secours impuissant et illusoire au malheureux et à l'opprimé.

Il résulte de tout ce que nous venons de dire que l'équité, que la saine morale ne permettaient pas de retrancher de notre Code civil l'action rescisoire pour cause de lésion.

Vainement alléguerait-on que les lois à cet égard n'auront d'autre effet que de produire des procès sans proscrire les injustices. Nous convenons qu'il y aura toujours des injustices malgré les lois; mais, sans les lois, les injustices n'auraient point de bornes. C'est mal juger des bons effets d'une loi que de ne s'occuper que du mal qu'elle réprime, sans s'occuper de celui qu'elle prévient; il y aura toujours des crimes à punir, donc les lois n'empêchent pas toujours le crime. Mais n'opposez aucune digue au torrent des vices, des délits et des passions, et vous jugerez alors quelle est la force insensible que les lois auront sur les actions des hommes.

S'il était une fois permis de tromper impunément quand on contracte ou que l'on traite avec ses semblables ; si la lésion la plus énorme ne pouvait être utilement dénoncée, il n'y aurait plus de honte ni de pudeur dans les engagemens publics : le plus fort ferait la loi au plus faible ; la morale, bannie de la législation, le serait bientôt de la société ; car, désabusons-nous, si quelquefois les mœurs suppléent les lois, plus souvent encore les lois suppléent les mœurs. La législation et la jurisprudence sont comme les canaux par lesquels les idées du juste et de l'injuste coulent dans toutes les classes de citoyens.

Répétera-t-on que l'intérêt public exige qu'il n'y ait point d'incertitude dans les possessions et les propriétés légitimement acquises ? mais l'intérêt public ne veut-il pas aussi qu'on ne soit point perfide et injuste dans la manière de les acquérir ?

A ne parler même que d'après des principes non de morale, mais d'économie politique, quel est le véritable intérêt public et général ? Ne consiste-t-il pas à conserver un sage équilibre, à maintenir une juste proportion entre les choses et les signes qui les représentent ? Un état est dans la prospérité quand l'argent y représente bien toutes choses, et que toutes choses y représentent bien l'argent ; ce qui ne se vérifie, que lorsqu'avec une telle valeur en immeubles ou en marchandises, on peut avoir, sitôt qu'on le désire, une valeur proportionnée ou équivalente en argent. Si les lois favorisent un acquéreur avide et injuste, les choses qui appartiennent au vendeur ne représentent pas bien l'argent, puisque celui-ci peut être dépouillé de tout en ne recevant pour les choses qu'il aban-

donne qu'un prix misérable et infiniment au-dessous de leur valeur.

Nous avons donc cru qu'une loi qui a rétabli l'action rescisoire pour cause de lésion est aussi favorable à la saine politique, que conforme à la bonne morale. Les circonstances les plus impérieuses ne nous invitent-elles pas à faire rentrer le commerce dans le sein de la probité?

CHAPITRE VII.

De la licitation.

Après nous être occupés du contrat de vente en général, nous avons fixé notre attention sur un mode particulier de vente qu'on appelle *licitation.*

La licitation a lieu lorsqu'il s'agit d'une chose commune à plusieurs, qu'il est ou impossible ou bien difficile de diviser, et que l'on est forcé de vendre parce qu'aucun des copartageans ou des copropriétaires ne veut s'en accommoder en payant aux autres ce qui leur revient à chacun.

Cette manière de vente se fait aux enchères. La chose est adjugée au copartageant, au copropriétaire ou à l'étranger qui a été reçu à enchérir. Le prix est partagé entre ceux qui ont le droit à la chose.

Chacun des copartageans ou des copropriétaires est autorisé a demander que des étrangers soient appelés à la licitation, pour qu'il y ait un plus grand concours d'offrans, et que l'on puisse tirer un meilleur parti de la chose qui est à vendre.

Le concours des étrangers est indispensable s'il y a des mineurs intéressés.

Les formalités à observer pour la licitation sont expliquées ailleurs.

CHAPITRE VIII.

Du transport des créances et autres droits incorporels.

Indépendamment des choses mobilières et immobilières, il est une troisième espèce de biens, celle *des créances et autres droits incorporels.*

Cette espèce de biens est de la création de l'homme ; elle est l'ouvrage de nos mains ; elle est dans le commerce comme tous les autres biens.

Elle est conséquemment susceptible d'être vendue, cedée et transportée. Le projet de loi détermine le mode de délivrance et les cas de garantie. Il rappelle à cet égard des maximes trop connues pour que nous ayons besoin d'indiquer les motifs de sagesse et de justice sur lesquels elles sont appuyées.

Par les lois romaines le débiteur des droits, des actions ou des créances légitimes cédées à un tiers, avait le droit de racheter la cession et de se subroger au cessionnaire, en remboursant uniquement les sommes payées par ce dernier, avec les intérêts, à dater du jour du paiement.

Cette disposition légale était dirigée contre ces hommes avides du bien d'autrui qui achètent des actions ou des procès pour vexer le tiers ou pour s'enrichir à ses dépens.

La jurisprudence française avait adopté en ce point le droit romain. Nous avons cru devoir con-

server par le projet de loi une jurisprudence que la raison et l'humanité nous invitaient à conserver.

Nous avons en même temps indiqué les cas auxquels la règle qui vient d'être énoncée sera applicable. Ces cas sont tous ceux où l'on ne rapporte la cession de quelque droit litigieux que pour se maintenir soi-même dans quelque droit acquis.

Ainsi la règle ne peut être appliquée lorsque la cession est rapportée par un cohéritier ou copropriétaire du droit cédé, par un créancier qui la prend en paiement de ce qui lui est dû, ou par le possesseur de la chose ou de l'héritage sujet au droit litigieux.

Vous vous appercevrez sans doute, citoyens Législateurs, de l'attention que nous avons apportée à conserver dans notre ancienne jurisprudence sur les contrats de vente tout ce qui est juste et utile, et à modifier tout ce qui pouvait ne plus convenir aux circonstances présentes.

Il ne suffit pas de faire de bonnes lois, il faut en faire de convenables. En sanctionnant le projet qui vous est soumis, vous aurez fixé les règles qui veillent sur les pactes, la forme et l'exécution du plus important de tous les contrats, de celui qui est l'ame de toutes nos relations commerciales. Il est dans toute législation civile des choses qui sont particulières ou pour qui cette législation est promulguée. Mais quand on proclame des maximes sur des objets qui appartiennent au Code de tous les peuples, on travaille au bonheur de la societé générale des hommes; on devient pour ainsi dire les législateurs du monde.

RAPPORT

Fait au Tribunat par le citoyen FAURE, *au nom de la Section de législation, sur le projet de loi relatif à la* Vente (*Code civil*).

Séance du 12 Ventose an XII.

TRIBUNS,

LE projet de loi dont je suis chargé de vous présenter l'analyse est destiné à former le titre XI du livre III du Code civil : il a pour objet le contrat de vente. Cette espéce de contrat est d'un usage si fréquent et si nécessaire, qu'il n'est personne à qui les dispositions d'une telle loi puissent être indifférentes. Elles offrent d'autant plus d'intérêt, que les principes qui les ont dictées doivent être gravés dans le cœur de tous les hommes : ce sont ceux de l'équité. Les modifications même, qui semblent être l'unique appanage du droit positif, ne sont que des moyens de prévenir l'abus de certaines régles, qui, pour être trop générales, seraient dans leur application illimitée beaucoup plus dangereuses qu'utiles.

Le contrat de vente dérive du contrat d'échange. Cette incontestable vérité, démontrée par la raison comme par l'histoire, est rappelée dans le recueil

des lois romaines, au premier article du titre du *Digeste*, relatif au contrat de vente.

Avant que les signes monétaires fussent connus, on ne pouvait rien obtenir sans donner en échange quelque objet particulier. Mais souvent cet objet était inutile au possesseur de la chose demandée, souvent on ne pouvait pas lui offrir celui qui lui était nécessaire. Quand on le pouvait, rarement les choses étaient d'égale valeur ; il fallait recourir à des estimations, donner d'autres objets en supplément : nouvelle source d'embarras et de difficultés.

Lorsque la population s'accrut, que le commerce s'étendit, que l'on ne se contenta plus des objets indispensables pour la vie, que ceux de luxe et d'agrément devinrent aussi des besoins, il fut impossible de se passer de signes monétaires. Dès que ces signes eurent une valeur fixe, on put se procurer avec eux toute espèce de biens mobiliers ou immobiliers, et cet avantage extrême produisit les plus heureux effets dans les rapports habituels des hommes entre eux. Avec ces signes naquit le contrat de vente, qui fut bientôt aussi commun et aisé que celui d'échange avait été rare et difficile.

La forme du contrat de vente, les droits qui en dérivent, les obligations qui en résultent, sont réglés par la loi civile.

Telle est la matière du projet de loi soumis à votre examen.

Le projet de loi commence par la définition du contrat de vente ; je dois en rapporter le texte littéral : dans une définition, tout est précieux. Celle du projet a le double mérite de la précision et de l'exactitude.

« La vente est une convention par laquelle l'un » s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer, » (*art.* 1er.). »

De cette définition, il résulte que trois points essentiels constituent la vente : ce sont la chose, le prix, et le consentement. Dès qu'on est convenu de la chose et du prix, la vente est parfaite. L'acquéreur devient propriétaire de l'objet vendu : le vendeur cesse de l'être ; elle est parfaite, quoique le vendeur n'ait encore rien livré, quoique l'acquéreur n'ait encore rien payé, (*art.* 2).

L'on doit observer cependant que la propriété n'est acquise de droit à l'acheteur qu'à l'égard du vendeur. Les conventions n'obligent que ceux avec lesquels elles sont passées : c'est une règle commune à toute espèce de contrat. Aucune des obligations qui résultent de la vente ne peut donc préjudicier aux tiers qui n'y ont pas été parties, et qui étaient fondés à réclamer quelque chose.

Suivant le projet on peut vendre avec faculté de rachat comme sans faculté : on peut vendre avec condition qu'on ne sera tenu de livrer la chose que dans un temps déterminé. La même stipulation est permise pour le paiement du prix. Enfin le projet rappelle à divers endroits que tout ce qui concerne la vente, et qui n'est pas réglé par la loi même relative à ce contrat, est réglé par la loi générale sur les conventions, (*art.* 3).

Comme c'est l'intention des parties qui détermine l'époque où leurs obligations respectives commencent, de même que l'étendue de ces obligations, il faut, par exemple, lorsqu'il s'agit de ventes de marchandises, examiner si elles ont été vendues en bloc, ou si elles l'ont été au poids, au compte ou à la mesure.

Dans le premier cas, la vente est parfaite aussitôt que les parties ont traité. L'acheteur a reconnu implicitement qu'il consentait à les prendre, sans autre vérification: c'est un risque qu'il veut bien courir. S'il y a plus qu'il n'espérait, il en profitera: s'il y a moins, il en supportera la perte. Il devient donc propriétaire à l'instant de la vente, (*art.* 5).

Dans le second cas, au contraire, l'acheteur ne peut devenir propriétaire des marchandises que lorsqu'elles auront été pesées, comptées, ou mesurées, (*art.* 4); car jusques-là rien n'est déterminé; et tant qu'il n'y a rien de déterminé, les marchandises restent aux risques du vendeur: c'est sous ce point de vue que la vente n'est point parfaite. Au surplus, il existe un engagement réel entre les parties dès le moment du contrat. De cet engagement réciproque résulte pour l'acheteur le droit de demander la livraison des marchandises en faisant la vérification convenue, et pour le vendeur le droit de demander le prix de la vente en offrant d'en faire la livraison.

Toutes ces réflexions s'appliquent aux objets qu'on est dans l'usage de goûter ou d'essayer, (*art.* 6).

Plusieurs savans jurisconsultes, en approfondissant cette matière, ont passé en revue les différentes stipulations qui peuvent avoir lieu à cet égard, les termes dans lesquels elles sont conçues, et les interprétations dont elles sont susceptibles. Comme il ne s'agit ici que d'un rapport analytique de la loi, je m'abstiendrai de plus longs développemens.

Si le contrat, au lieu de renfermer une vente, contient une promesse de vente, la promesse a la

même force que la vente même dès que les trois conditions se trouvent réunies, la chose, le prix et le consentement, (*art.* 8). La loi n'admet d'exception que lorsque la promesse de vendre a été faite avec des arrhes. Cette stipulation emporte le consentement de la part de chacune des parties de regarder la promesse comme nulle, si l'une d'elles juge à propos de se désister du contrat, elle en sera quitte pour perdre les arrhes, si c'est celle qui les a données, ou pour payer le double si c'est celle qui les a reçues, (*art.* 9). En effet, si l'intention des parties n'eut pas été de se ménager cette alternative, la stipulation d'arrhes n'avait point d'objet.

Il importe ici d'observer que si les deux parties se désistaient du contrat d'un commun accord, la partie qui a reçu les arrhes serait simplement obligée de les rendre; l'une ne pourrait prétendre que l'autre est passible de quelque peine, sans en être passible également de son côté. Il faut que les contractans se remettent au même état où ils étaient lors de la convention.

Quelle est la forme du contrat de vente? Le projet de loi répond ainsi : « La vente peut être » faite par acte authentique ou sous seing-privé, » (*art.* 1er.). » Il ne résulte pas de cette disposition que la vente doive être regardée comme nulle, si elle n'est point rédigée par écrit; car le projet ne dit point : *ne peut être faite que par acte authentique ou sous seing-privé* : il dit *peut être faite*, *etc.*

Dans le cas où la vente serait verbale, il en résultera seulement que si l'objet est d'une valeur qui excède cent cinquante francs, la preuve testimoniale de la convention ne sera point admise, à moins qu'il n'existe un commencement de preuves écrites.

L'écriture, en un mot, ne sert point à la validité du contrat : elle sert à la preuve de son existence.

La disposition précédente est applicable à la promesse de vendre. On a vu que la promesse de vendre était mise sur la même ligne que la vente elle-même, lorsqu'elle réunit elle-même les trois conditions.

Ici se présente naturellement la question de savoir quelles sont les personnes capables de contra ter.

Voici la réponse :

La règle générale est pour la capacité, (*art.* 13).

Les divers cas d'incapacité sont autant d'exceptions.

Ainsi, lorsqu'on ne se trouve dans aucuns de ces cas, la conséquence nécessaire est qu'on a la capacité de contracter.

Parcourons les exceptions.

Dans la classe des incapables, il faut d'abord placer (1),

Les mineurs,

Les interdits,

Les femmes mariées, pour les actes seulement où la loi consacre leur incapacité.

Les motifs sont,

A l'égard des mineurs, le défaut de maturité de leur raison ;

A l'égard des interdits, l'absence même de la raison ;

A l'égard des femmes mariées, l'autorité maritale.

---

(1) Art. 24 de la loi des *Contrats en général.*

Cette disposition appartient à toutes les espèces de contrats.

Le projet de loi défend les contrats de vente entre époux, à moins qu'il ne s'agisse de cessions de biens faites l'un à l'autre en paiement de sommes légitimement dues, ou pour tenir lieu de remploi; en un mot, de cessions qui, fondées sur des droits incontestables, soient à l'abri de tout soupçon d'avantage indirect, (1).

Sans cette précaution, en vain la loi des donations aurait fixé ce que les époux peuvent se donner; elle serait trop facilement éludée.

Le projet de loi ne borne point le cas d'incapacité à ceux qui viennent d'être rappelés.

Sans cesse attentif à prévenir les fraudes, il défend à tous ceux qui ont des biens à vendre pour tout autre compte que le leur, de s'en rendre adjudicataires, ni par eux-mêmes, ni sous le nom d'autres personnes interposées. Il nomme les tuteurs, les mandataires, les administrateurs des communes et de tous établissemens publics, (*art.* 15). Rien n'est plus louable que le motif de cette disposition. On n'a pas voulu mettre l'intérêt personnel aux prises avec le devoir. Le tuteur qui vend les biens de son pupille, le mandataire qui vend ceux de ses commettans, en un mot les divers agens qui vendent pour le compte d'autrui, doivent par devoir faire en sorte d'obtenir le plus haut prix possible, puisque c'est le plus grand avantage de ceux qu'ils représentent. S'il leur était permis de se rendre adjudicataires, leur propre intérêt les

(1) Art. 14 du projet.

inviterait à vendre au plus bas prix. Cet inconvénient disparaît au moyen de la prohibition : elle ne peut être désagréable aux hommes délicats. Quant à ceux à qui elle déplairait, les regrets serviraient d'autant plus à la justifier.

Enfin le projet de loi défend aux juges, à leurs suppléans, aux commissaires du Gouvernement, à leurs substituts, aux greffiers, huissiers, avoués, défenseurs et notaires d'acquérir des droits et actions litigieux qui sont de la compétence du tribunal où ils exercent leurs fonctions. Non-seulement de pareilles cessions seront déclarées nulles, mais encore les cessionnaires seront passibles de tous dépens, dommages et intérêts, (*art.* 16).

Si cette incapacité n'existait pas, il serait à craindre que ces différentes personnes, armées de leurs titres d'acquisitions, n'inquiétassent les plaideurs par leur influence ou tout autre moyen, et ne les forçassent à faire en leur faveur des sacrifices considérables pour se débarrasser d'adversaires si dangereux. Pour qu'il ne puisse y avoir de doute sur ce que la loi entend par droit litigieux, le projet déclare que la chose est censée litigieuse dès qu'il y a procès et contestation sur le fond du droit, (*art.* 119).

On verra dans la suite que les individus même qui ne sont pas frappés de cette interdiction peuvent, hormis un très-petit nombre de cas, être obligés de tenir quittes ceux contre qui la cession est faite, pouvu que ces derniers leur remboursent ce que la cession leur a réellement coûté, (*art.* 120).

Je passe aux conditions essentielles à la nature du contrat de vente.

Puisque la vente ne peut exister s'il n'y a pas une chose, un prix et le consentement, d'une part de livrer la chose, de l'autre de payer le prix, examinons chacune de ces conditions en particulier.

Et d'abord *la chose.* Il est clair que si elle était périe en totalité au moment de la vente, le contrat serait nul (*art.* 20); car on ne peut dire qu'il y ait eu une chose vendue, puisqu'il est impossible de vendre ce qui n'existe point.

Si elle n'était périe qu'en partie, l'acquéreur ne pourrait être obligé de prendre la chose en cet état. Si cependant il aimait mieux avoir la partie conservée que d'abandonner la vente, il en a le choix. Le prix subira une réduction proportionnée. Ce sera l'effet d'une ventilation, (*ibid.*).

Quoique la chose vendue existe, il faut de plus en avoir la propriété; la vente d'un objet quelconque est déclarée nulle par la nouvelle loi, dans le cas où il appartiendrait à tout autre qu'au vendeur, (*art.* 18). Point de distinction si le contrat porte ou non que c'est la chose d'autrui. La loi romaine permettait de vendre ce dont on n'était pas le propriétaire, sauf à l'acheteur de restituer la chose quand le propriétaire la réclamait (1). Le motif de la nouvelle loi est que l'on ne doit pas avoir le droit de vendre une chose quand on n'a pas celui d'en transmettre la propriété. La transmission de propriété est l'objet de la vente. C'est au propriétaire même à vendre la chose, si bon lui semble; mais pour celui qui ne l'est pas, la

(1) L. XXVIII. ff. *De contrahend. empt.*

seule obligation dont l'exécution dépende de lui consistant dans les dommages et intérêts, c'est par une pure subtilité qu'on l'appelle vendeur. Car si le même jour où celui-ci vend, le véritable propriétaire vendait, il faudrait donc dire qu'il y a deux ventes : ce qui serait absurde. Si l'acheteur de la chose d'autrui a payé le prix, le vendeur lui en doit la restitution avec les intérêts : les frais se compensent avec eux, lorsque l'acquéreur a joui de la chose.

Quoique la chose vendue existe et qu'on en soit propriétaire, il n'est pas permis de la vendre si elle est hors du commerce, (*art.* 17). L'utilité publique doit toujours l'emporter sur l'intérêt particulier, et l'on ne peut déroger par des conventions particulières à ce qui est d'ordre public. La défense de faire aucune convention sur ce qui n'est pas dans le commerce, se trouve exprimée formellement dans la loi des contrats (1).

Il répugne à l'honnêteté publique de vendre la succession d'une personne vivante : vainement cette personne y consentirait (2). La loi réprouve une convention où l'on spécule sur les dépouilles d'un individu qui n'est pas mort, et sur une succession qui ne peut pas encore porter ce titre.

La disposition qui défend de vendre la succession d'une personne vivante a déjà été consacrée par la loi sur les successions (3), et par celle des contrats en général (4).

---

(1) Art. 28 de la loi des *Contrats en général.*

(2) Art. 19 du projet.

(3) Art. 81, loi des *Successions.*

(4) Art. 30, loi des *Contrats en général.*

Après

Après avoir examiné quelles sont les choses qui peuvent être vendues, examinons la seconde condition : c'est *le prix de la vente.*

Il faut qu'il y ait un prix; autrement ce serait une donation.

Le prix de la vente ne peut être qu'une somme d'argent, ou ce qui en tient lieu dans l'usage ordinaire des paiemens.

Si le prix est un autre objet, ce n'est point une vente, c'est un échange.

Le prix de la vente doit être certain; il est déterminé par les contractans. Les parties, au lieu d'en convenir elles-mêmes, peuvent, à la vérité, convenir qu'un tiers l'arbitrera; mais il est nécessaire que ce tiers soit bien indiqué, et qu'il fasse l'arbitrage. S'il refuse de le faire, ou s'il meurt avant de l'avoir fait, la vente est nulle, à moins que les parties ne s'accordent sur une autre personne. Si l'arbitrage a eu lieu, le résultat lie les parties contractantes comme s'il était leur propre ouvrage. Le tiers qu'elles ont nommé a représenté le vendeur et l'acheteur. C'est en leur nom qu'il a réglé le prix; l'acheteur ne peut demander qu'on le diminue, ni le vendeur qu'on l'augmente, (*art.* 11).

Je dois parler maintenant du consentement.

Il faut que le consentement soit libre : quand il a été extorqué pas dol, ou surpris par violence, il n'est point valable (1).

Il faut qu'il ne soit pas le fruit de l'erreur; autrement il ne pourrait non plus valoir (2).

---

(1) Art. 9 de la loi des *Contrats en général.*

(2) Même article, même loi.

Mais les vendeurs et acheteurs qui auraient employé des moyens de dol pour tromper les personnes avec lesquelles ils ont contracté, ou qui se seraient permis des actes de violence pour forcer leur consentement, ne seraient pas reçus à se prévaloir, pour faire annuller le contrat, des vices résultant de l'erreur ou du défaut de liberté dans le consentement.

Il en est de même de ceux qui auraient vendu quelque chose à des incapables, ou qui auraient fait d'eux quelque acquisition.

Dans tous ces cas, le contrat de vente n'est annullé qu'autant que la nullité serait invoquée par les individus en faveur desquels elle a été établie. Tant qu'ils ne l'invoquent point, ou si, lorsqu'ils sont devenus capables, ils couvrent la nullité de la manière autorisée par la loi, le contrat devient inattaquable pour eux comme il l'a toujours été pour les parties qui ont stipulé avec eux (1).

Après avoir examiné les conditions nécessaires pour la validité du contrat de vente, l'ordre naturel appelle l'examen des droits et devoirs respectifs du vendeur, de l'acheteur. En les rapprochant et les comparant les uns aux autres, on sentira mieux les points de contact et les différences.

C'est ici le lieu d'observer que le vendeur devant, d'après la nature du contrat, présider aux conditions, la loi l'avertit de bien s'expliquer. S'il y a quelque doute sur le sens d'une clause, le doute s'interprétera en faveur de l'acheteur (2).

---

(1) Art. 25 et 237 de la même loi.
(2) Art. 21 du projet.

Le vendeur a deux principales obligations : il doit livrer la chose ; il doit la garantir, (*art.* 22).

L'acheteur n'a qu'une seule obligation principale, celle de payer le prix de la vente, (*art.* 69).

La tradition des droits incorporels ne peut se faire que par la remise des titres ou par l'usage que l'acquéreur fait de ces droits du consentement du vendeur, (*art.* 26).

A l'égard des objets corporels, on distingue entre les immeubles et les effets mobiliers.

La délivrance des immeubles se fait en remettant les titres de propriété, ou en donnant les clefs s'il s'agit d'un bâtiment, (*art.* 24).

Celle des effets mobiliers a lieu ou par la tradition réelle, ou par la remise des clefs des bâtimens qui les contiennent, ou par le seul consentement des parties, si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, (*art.* 25).

Le seul consentement des parties suffit aussi pour la délivrance des immeubles comme pour celle des meubles, si l'acheteur en était déjà en possession.

Dans tous ces cas, l'effet de la délivrance est de transporter la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur, (*art.* 23).

Le vendeur, en livrant la chose, doit en même temps livrer tous ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel ; autrement la délivrance ne serait pas complète, (*art.* 34).

L'acheteur doit de son côté payer, outre le prix de la vente, les frais d'actes et autres accessoires au contrat ; car si ces frais et accessoires étaient à la charge du vendeur, ils diminueraient d'autant le prix de la vente, et il n'y aurait de véritable prix que ce qui resterait, (*art.* 12).

Lorsque l'acheteur ne paie pas le capital sur-le-champ, il en doit l'intérêt s'il s'y est obligé, et cet intérêt court du moment de la vente, à moins qu'on ne soit convenu d'un autre temps, (*art.* 71).

Quand même l'acheteur n'aurait pas contracté l'obligation de payer l'intérêt de son prix, il en est tenu dès qu'il est mis en demeure de payer le capital. Ce retard empêche le vendeur de jouir d'une somme dont il peut avoir le besoin le plus urgent, et dont la privation, quoique momentanée, ne sera peut-être pas compensée par les intérêts que l'acheteur doit au moins lui payer. La demeure est constatée par une sommation, et le jour où la sommation a été faite est celui depuis lequel les intérêts commencent à courir, (*art.* 71).

Les intérêts sont même dus de plein droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de convention spéciale ni de mise en demeure lorsque la chose vendue produit quelques fruits ou revenus. Rien de plus juste. Si le vendeur eut conservé la chose, les fruits ou revenus eussent été pour lui. Les intérêts du prix doivent donc lui tenir lieu de cette jouissance jusqu'à ce qu'il ait reçu le prix qui est représentatif de la chose, (*ibid.*).

L'objet vendu doit être livré en l'état où il se trouve au moment de la vente, (*art.* 33); le prix doit être payé dans les espèces ayant cours lors du paiement.

A moins de convention contraire, l'objet vendu doit être livré au lieu où il était lors de la vente, (*art.* 28).

De même, à moins de stipulation spéciale, le prix doit être payé au lieu où la délivrance doit se faire, (*art.* 70).

La délivrance se fait aux frais du vendeur. Dans la règle générale, ses frais se bornent là. Comme l'objet vendu se trouve en la possession de l'acheteur aussitôt qu'il lui est livré, c'est à l'acheteur de le faire transporter où bon lui semble, et les frais de l'enlévement ne peuvent regarder que lui seul, (*art.* 27).

Le vendeur doit livrer dans le temps convenu entre les parties.

S'il y manque, et que le retard vienne de son fait, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou sa mise en possession. Lorsque la mise en possession est ordonnée, la justice fait ce que le vendeur aurait dû faire ; la volonté de la loi, dont les juges font l'application, remplace la volonté de l'homme : enfin le jugement opère la délivrance, (*art.* 29).

S'il résulte pour l'acheteur un préjudice du défaut de délivrance au terme convenu, le vendeur est passible envers lui des dommages et intérêts, (*art.* 30).

Par réciprocité, si l'acheteur est en retard de payer le prix de la vente, ou la vente est résolue de plein droit, ou il faut que la justice prononce la résolution, d'après la demande que le vendeur a le droit d'en faire.

La vente est résolue de plein droit lorsque telle a été la stipulation du contrat. Le projet exige cependant que, s'il s'agit d'un immeuble, il ait été fait une sommation à l'acquéreur pour constater le retard. La sommation faite, l'exécution de la clause ne peut souffrir ni difficultés ni délais, (*art.* 75).

S'agit-il de vente de denrées et effets mobiliers,

la sommation n'est point nécessaire. Aussitôt que le terme convenu pour retirer les objets et les payer est passé sans que l'acheteur ait satisfait à ses obligations, la résolution est opérée. Les conventions relatives à cette espèce de biens, exigent souvent la plus grande célérité dans l'exécution, (*art.* 76).

S'il n'a pas été stipulé dans l'acte qu'à défaut de paiement la vente serait résolue de plein droit, le vendeur non payé peut cependant s'adresser à la justice pour faire prononcer cette résolution. Elle sera prononcée sur-le-champ, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix, elle ne le sera qu'après un délai, si le danger n'existe point. La durée de ce délai dépendra des circonstances, (*art.* 73 et 74).

Le vendeur ne peut être obligé de faire la délivrance tant que l'acheteur ne paie pas son prix: il le serait cependant, s'il lui avait accordé un délai pour payer, sans s'être réservé à lui-même un délai pour livrer. Les délais de paiement ne produisent plus cet effet, si, depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite ou dans une situation telle, qu'il y ait pour le vendeur danger imminent de perdre le prix: alors l'acheteur n'a droit d'exiger la délivrance qu'en payant sur-le-champ, ou donnant caution de payer au terme, (*art.* 31 et 32).

D'un autre côté, l'acheteur à qui la délivrance est faite, et qui n'a pas encore payé son prix, peut en suspendre le paiement lorsqu'il est troublé, ou qu'il a un juste sujet de l'être. La loi dit *un juste sujet;* elle ne veut pas autoriser les prétextes; elle exige un motif raisonnable. Dès que le trouble est cessé, la suspension n'a plus d'objet, et le paiement doit se faire; l'acheteur ne peut même s'en dispenser

pendant la durée du trouble, lorsque le vendeur donne caution, (*art.* 72).

Enfin, quoiqu'il y ait trouble et que le vendeur ne donne pas caution, le contrat portant que, nonobstant le trouble, l'acquéreur paiera, cette clause est un obstacle formel à toute suspension de prix, (*ibid.*).

Depuis le jour de la délivrance ou tradition, les fruits appartiennent à l'acheteur, (*art.* 33).

Par une conséquence naturelle, depuis le même jour les intérêts du prix sont dus au vendeur, (*art.* 71).

Le projet prévoit le cas où la vente est faite avec indication de la contenance à raison de tant la mesure. D'après l'intention manifeste qui résulte d'un tel acte, il est hors de doute que la plus stricte exactitude doit être observée dans la délivrance de la quantité. S'il y a déficit, quelque modique qu'il soit, l'acquéreur a le droit d'exiger que la quantité promise soit complétée. S'il ne l'exige point, ou qu'il soit impossible au vendeur de la compléter, l'acquéreur doit obtenir une diminution proportionnelle de prix, (*art.* 36).

Si, au contraire, la quantité délivrée excède celle exprimée au contrat, il faut, pour que le vendeur ait droit de demander un supplément de prix, que l'excédant soit d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée. Le projet ne dit pas de même par rapport à l'acheteur qu'il sera nécessaire que le déficit soit d'un vingtième au-dessous, pour qu'une diminution de prix lui soit accordée. En effet, elle ne devait pas le dire, parce que, suivant les termes de la convention, l'acquéreur de-

vait compter sur la mesure la plus juste, (*art.* 37).

Il est à remarquer que le vendeur, lors même qu'il peut demander à l'acquéreur un supplément de prix, n'a pas le droit de l'y contraindre. L'acquéreur a la faculté de se désister du contrat, s'il ne peut ou ne veut payer le supplément, (*art.* 37).

Le projet porte ensuite que, dans tout autre cas où le contrat ne porte point indication de la contenance à raison de tant la mesure, il faut, pour autoriser une augmentation ou diminution de prix, que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat soit d'un vingtième en plus ou en moins relativement à la valeur de la totalité des objets vendus. Si la différence est d'un vingtième en plus, et que l'acquéreur aime mieux se désister du contrat que de payer le supplément de prix qu'on exige de lui, la loi lui laisse encore le choix à cet égard, (*art.* 38 et 39).

Toutes les fois que l'acquéreur exerce le droit qu'il a de se désister, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, les frais auxquels le contrat a donné lieu, (*art.* 40).

Il peut arriver que deux fonds aient été vendus ensemble avec expression de la mesure de chacun : si la mesure réelle de l'un excède celle énoncée au contrat, et que la mesure réelle de l'autre soit au contraire plus faible, on calcule l'excédant et le déficit; on en fait une compensation exacte jusqu'à concurrence de leur évaluation respective : la compensation faite, ce qui excède ou ce qui manque sert à régler de quelle manière et jusqu'à quel point doit être appliquée la disposition que je viens d'analyser. Il est essentiel d'observer qu'il ne suffit pas, pour donner lieu à la compensation, que les deux

fonds aient été vendus par le même contrat; il faut encore qu'ils l'aient été par un seul et même prix. Cette circonstance fait supposer que, dans la fixation du prix, on n'a point considéré les fonds séparément l'un de l'autre ; qu'on les a considérés comme s'ils étaient tellement unis, qu'ils ne dussent en former qu'un seul. L'équité veut, d'après l'intention présumée des contractans, que la même règle soit suivie toutes les fois que le vendeur et l'acheteur prétendent que la contenance réelle de l'un des fonds est différente de celle exprimée au contrat, (*art.* 42).

C'est dans l'année à compter du jour du contrat que doit être intentée l'action relative à l'excédant ou au déficit de mesure. Après ce délai, la déchéance est encourue ; la loi le porte expressément. Le but de cette limitation est de ne pas trop prolonger les inquiétudes sur des points dont la vérification est si facile ; son but sur-tout est de ne pas rendre les propriétés trop long-temps incertaines, (*art.* 41).

J'arrive à la garantie.

Le vendeur n'est pas libéré de toutes ses obligations lorsqu'il a livré la chose, et que la contenance répond parfaitement aux termes de l'acte et à l'intention des parties ; il répond de l'éviction que l'acquéreur éprouve.

Je vais parcourir les conséquences de cette garantie. Une première règle incontestable est que le vendeur doit toujours répondre de son propre fait. Quand même le contrat porterait qu'il ne s'est soumis à aucune garantie, la clause ne pourrait s'étendre à ce cas particulier ; la règle prend sa source dans la bonne foi qui doit présider à tous

les contrats. Il serait contre toute justice de souffrir que le vendeur profitât de sa fraude, et contre toute raison de présumer que l'acquéreur a bien voulu lui permettre de le tromper impunément, (*art.* 47).

Ce cas excepté, la loi ne défend point aux contractans de restreindre ou d'étendre à leur gré les effets de la garantie, (*art.* 46).

Lorsque l'acte ne parle point de garantie, le vendeur et l'acheteur sont censés s'en être rapportés à la loi. Le résultat doit donc être le même que s'il y avait une stipulation générale.

Les dispositions de la loi sont communes aux deux hypothèses.

La loi, d'accord avec l'équité, oblige le vendeur d'indemniser l'acquéreur lorsqu'il est dépossédé juridiquement.

C'est cette dépossession juridique qui s'appelle *éviction.*

L'obligation du vendeur ne se borne point à restituer le prix et les frais du contrat.

Elle comprend les fruits que l'acquéreur a restitués en exécution du jugement.

Elle embrasse tous les frais de justice occasionnés par les différentes demandes relatives à l'éviction.

Enfin l'acquéreur a le droit de réclamer des dommages-intérêts proportionnés au préjudice qu'il a souffert, (*art.* 49).

Le vendeur doit rendre le prix tout entier, quoique la chose soit détériorée, et quand même elle le serait par la négligence de l'acheteur. Celui-ci n'a pas dû compter sur l'éviction. Il ne doit pas être puni pour avoir usé, comme il a voulu, d'une

chose dont il se croyait propriétaire incommutable, (*art.* 50).

Les dégradations, tels que des arbres abattus dont l'acquéreur a profité, doivent entrer en déduction du prix qu'on doit lui rendre; car ce profit étant représentatif d'une partie de l'objet vendu, l'acquéreur recevrait deux fois la même somme, si le vendeur, qui doit rendre ce qu'on lui a donné comme représentatif de la chose entière, ne pouvait pas retenir une somme égale à ce profit, (*art.* 51).

L'acquéreur doit être remboursé des réparations et améliorations utiles qu'il a faites, (*art.* 53).

Il a droit de réclamer l'augmentation de valeur, quelle qu'en soit la cause, et quoiqu'elle ne soit le produit ni de ses dépenses, ni de ses soins, (*art.* 52).

S'il fut resté propriétaire, ainsi qu'il devait le croire, il aurait profité de ces améliorations et de cet excédant de valeur. L'éviction qui lui fait perdre tous ces avantages est un préjudice que le vendeur ne peut se dispenser de réparer.

Quant aux dépenses d'agrément qui ne contribuent en rien à donner au fonds une valeur plus considérable, la loi n'assujettit point le vendeur de bonne foi à les rembourser. Dans la stipulation générale de garantie, ou dans la convention tacite à défaut de stipulation générale, on ne peut supposer que l'intention du vendeur ait été de rembourser à l'acquéreur, en cas d'éviction, les dépenses que le goût ou le caprice l'auraient porté à faire, et qui, sans augmenter le prix du fonds, auraient coûté quelquefois plus que le fonds lui-même.

Cette exception, comme je viens de l'observer, ne s'applique qu'au vendeur de bonne foi. Celui qui savait que son titre n'était pas à l'abri de tout reproche, ne mérite ni indulgence ni égards. Si la bonne foi est du côté de l'acquéreur et la mauvaise du côté du vendeur, celui-ci doit être condamné à indemniser l'acquéreur de toutes ses dépenses indistinctement, en punition de sa mauvaise foi ; car si l'acquéreur eut été averti, ou il n'aurait point acheté, ou sans doute il se serait bien gardé de faire de pareilles dépenses, (*art.* 54).

L'acquéreur peut n'être évincé que d'une partie de la chose, et il est possible que, sans cette partie, la vente n'eût pas eu lieu. La justice examinera si l'importance de cette partie est telle qu'en effet on doive présumer que l'acquéreur n'eût pu raisonnablement consentir à prendre le surplus ; en ce cas, et dans ce cas seulement, l'acquéreur aura le droit de demander la résiliation, (*art.* 55).

S'il ne la demande point, ou qu'il n'ait pas le droit de la demander, on estimera ce que vaut à l'époque de l'éviction la partie évincée ; et c'est dans le produit de cette estimation que consistera le remboursement dû à l'acquéreur, (*art.* 56).

Je me contenterai d'ajouter ici, que les règles qui viennent d'être exposées doivent servir également à décider si des servitudes non déclarées lors de la vente, et qu'il était impossible d'apercevoir, peuvent donner lieu à la résiliation de la vente, ou ne comportent qu'une indemnité, (*art.* 57).

Il est deux exceptions qui dispensent le vendeur de toute garantie autre que celle de son fait.

La première a lieu quand le vendeur a déclaré dans le contrat qu'il achetait à ses périls et risques, ou même lorsque, sans l'avoir déclaré expressément, il est censé avoir donné à cet égard un consentement implicite par la connaissance qu'il avait, lors de la vente, des dangers de l'éviction, (*art.* 48).

La seconde exception résulte de l'impossibilité où l'acquéreur aura mis le vendeur de se défendre sur la demande en éviction, lorsqu'au lieu de l'appeler dans un temps utile, il se sera laissé condamner par un jugement qui ne peut plus être attaqué; l'acquéreur doit s'imputer sa négligence, (*art.* 59).

La loi cependant n'admet le vendeur à se prévaloir de l'exception qu'en prouvant qu'il existait des moyens suffisans pour faire rejeter la demande, (*Ibid*).

Je viens de parler de la garantie relative aux immeubles.

Il s'agit maintenant de celle relative aux autres objets : elle résulte des vices de la chose vendue.

La question de savoir si tel ou tel vice est rédhibitoire par sa nature, dépend singulièrement de l'usage des lieux. La loi n'a pu donner sur cette garantie qu'une définition générale, à laquelle l'usage seul peut appliquer les espèces, (*art.* 60).

Quant aux dispositions d'après lesquelles la garantie a des effets plus ou moins étendus, ou même n'a pas lieu malgré l'existence incontestable du vice, elles sont puisées dans l'équité, comme presque toutes celles qui appartiennent aux contrats.

Ainsi le vendeur n'est pas tenu de la garantie, si lors de la vente l'acheteur a connu les vices, ou s'il a pu s'en assurer soit par lui-même, soit par des personnes en état d'en juger. Autrement il y aurait la plus grande instabilité dans les transactions humaines. On reviendrait contre la plupart des conventions, sous prétexte qu'on n'avait pas assez de connaissance pour juger de la chose qu'on avait achetée, (*art.* 61).

Le vendeur n'est pas non plus tenu de la garantie, lorsqu'il a été stipulé que l'acheteur ne pourrait en exercer aucune. Que les vices fussent cachés ou apparens, l'acquéreur a bien voulu courir ce risque; il doit s'imputer d'avoir consenti à cette clause, (*art.* 62).

Quand il n'y a point de stipulation pareille, et qu'au moment de la vente il existait quelque vice caché, l'acheteur a le choix de garder la chose ou de la rendre. S'il la garde, le vendeur doit lui restituer une partie du prix à dire d'experts. Cette restitution est proportionnée à ce que la chose vaut de moins par l'effet du vice nouvellement découvert. Si l'acheteur la rend, le vendeur doit lui restituer le prix entier et les frais de la vente, (*art.* 63).

On suppose que le vendeur ignorait lui-même les vices.

S'il les connaissait, sa mauvaise foi doit le forcer à réparer tout le préjudice que l'acheteur peut avoir souffert, (*art.* 64).

Le vendeur ne peut se dispenser de restituer le prix, sous prétexte que la chose n'existe plus, et qu'elle a péri lorsqu'elle était encore en la possession de l'acheteur: il suffit que l'acheteur prouve

qu'elle a péri par suite de sa mauvaise qualité. En effet, dès que cette preuve est acquise, il est évident que l'acheteur ne peut être traité moins favorablement que s'il eut rendu la chose avant que cette perte arrivât. Il ne l'aurait rendue auparavant que parce que le vice qu'elle avait en empêchait l'usage, et rien ne justifie mieux l'empêchement de l'usage que la perte qui est arrivée. (*art.* 66).

La loi proposée veut que l'action soit intentée dans le plus court délai : elle ne pouvait établir à cet égard un délai commun. L'usage des lieux et la prudence des juges y suppléeront, (*art.* 67).

Cette action, au surplus, n'a lieu qu'à l'égard des ventes qui n'ont pas été faites par autorité de justice. La vente par autorité de justice est accompagnée de formalités et de vérifications qui ne permettent point de craindre la fraude des vendeurs et l'ignorance des acheteurs, (*art.* 68).

Je passe à une autre cause de résolution du contrat de vente.

Lorsque le vendeur ne veut pas être dépouillé pour toujours de l'objet qu'il vend ; lorsqu'il espère qu'une situation plus heureuse lui permettra d'en redevenir propriétaire, il se réserve la faculté de reprendre sous un certain temps ce qu'il a vendu, en remboursant à l'acquéreur tout ce que lui a coûté son acquisition. Voilà ce que la loi appelle faculté de rachat ou de réméré. On la connaît en certains lieux sous le nom de *retrait conventionnel.*

Jusqu'alors, dans le droit général, la faculté de réméré pouvait être stipulée pour le terme qu'on jugeait à propos de fixer. Si le contrat ne portait aucune fixation de temps, elle durait trente ans.

Le projet, toujours par le motif dont j'ai déjà eu occasion de parler, celui de ne pas rendre les propriétés trop long-temps incertaines, fixe à cinq ans le plus long terme de la durée de la faculté de rachat, (*art.* 79).

Le contrat peut accorder moins de temps, jamais plus.

Défense aux juges de le prolonger, (*art.* 80).

Prescription que rien ne peut interrompre, (*art* 82).

Propriété irrévocablement acquise à l'acquéreur, si le vendeur laisse passer le terme sans user de la faculté, (*art.* 81).

Telles sont les dispositions formelles du projet.

Il est inutile sans doute d'ajouter qu'aussitôt aprés le terme expiré sans que le vendeur ait agi, la déchéance est encourue de plein droit: car s'il fallait une mise en demeure, ce serait un moyen de prolonger les cinq années, et l'intention du législateur est trop évidente pour qu'un tel moyen puisse être regardé comme admissible.

Pendant la durée du temps, l'acquéreur exerce les mêmes droits qu'aurait exercés son vendeur, pour tout ce qui tend à l'utilité et à la conservation de l'objet vendu, et le vendeur en profite, s'il fait usage de la faculté qu'il s'est réservée, (*art.* 84 et 85).

Mais l'acquéreur ne peut grever l'objet vendu d'aucune charge ni d'aucune hypothèque au préjudice de son vendeur.

Les charges et hypothèques sont conditionnelles comme la propriété.

La propriété reste-t-elle définitivement à l'acquéreur;

reur; il est dans la même situation que s'il eut été dès l'origine propriétaire incommutable.

Le vendeur use-t-il de la faculté; il reprend son bien entièrement libre et dans quelques mains qu'il se trouve, (*art.* 83 et 92). L'acquéreur est censé ne l'avoir jamais eu.

Supposons maintenant que plusieurs personnes aient vendu, par un seul contrat, l'héritage qui leur appartenait, et qu'elles veuillent user de la faculté qu'elles se sont réservée.

Ou la vente a été faite conjointement et de tout l'héritage ensemble, ou chacun n'a vendu que la part qu'il avait.

Lorsque chacun a vendu seulement sa part, il en résulte, à l'égard de l'acquéreur, comme autant de ventes partielles, de sorte que l'un des vendeurs peut user de la faculté, et l'autre n'en pas user; et l'acquéreur est tenu de conserver les portions qui lui sont laissées, (*art.* 90).

Mais si les propriétaires ont vendu tout l'héritage ensemble et sans distinction de part, cette hypothèse nécessite plusieurs observations.

D'un côté, chaque propriétaire ne peut exercer l'action que pour la part qui lui reviendrait dans la division, vu que, s'il manifestait son intention au-delà, il pourrait se trouver en opposition avec les autres vendeurs, qui ont le droit de manifester une intention contraire, jusqu'à la portion qu'ils ont dans cette même propriété, (*art.* 87).

D'un autre côté, l'acquéreur à qui l'on a vendu tout l'héritage ensemble avec faculté de réméré, peut soutenir avec raison qu'il ne peut être tenu de garder une partie de l'héritage en abandonnant

l'autre. Il n'a point acheté des portions distinctes, il a acheté un corps indivisible, quant aux termes du contrat et quant à son intention. La reprise ne peut être divisée. L'acquéreur est donc fondé à dire à ses vendeurs : Accordez-vous les uns avec les autres pour reprendre le tout, sans quoi je ne rendrai rien.

Telle est la disposition du projet de loi : elle finit par dire que si les vendeurs ne se concilient point pour la reprise de l'héritage entier, l'acquéreur sera renvoyé de la demande, (*art.* 89).

Cette disposition s'applique aux héritiers de celui qui a vendu seul, s'ils voulaient en son nom user de la faculté. Il y a même raison, (*art.* 88).

Quant aux héritiers de l'acquéreur, on ne peut, à titre d'achat, réclamer contre chacun que la part à laquelle il a droit dans l'objet vendu, ou qui lui est échue par l'effet du partage. L'un d'eux a-t-il reçu dans son lot l'héritage entier ; alors nul doute que le vendeur ne puisse lui redemander le tout, (*art.* 91).

Il est un cas où l'on ne peut se dispenser de reprendre le tout, quoiqu'on n'ait vendu qu'une partie ; c'est lorsque cette partie est indivise, et que l'acquéreur est devenu par l'effet d'une licitation provoquée contre lui propriétaire du tout. L'acquéreur, en se rendant adjudicataire, n'a pu agir que comme copropriétaire lui-même. Les deux portions se trouvant réunies dans la même main, ne forment plus qu'un tout indivisible. Si le vendeur ne reprenait que la portion qu'il a vendue, il faudrait diviser encore ce qui était réuni et laisser à l'acquéreur une portion qu'il n'a acquise que comme propriétaire, et qu'il ne doit plus conserver s'il cesse de l'être, (*art.* 86).

Comme personne ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, il ne suffit pas que le vendeur qui rentre dans sa propriété rembourse à l'acquéreur le prix et les frais de la vente; il faut de plus qu'il lui tienne compte des réparations qui sont à la charge des propriétaires, et de l'excédant de valeur que les dépenses bien constatées ont donné à l'héritage, (*art.* 92).

Nous avons dit, en parlant du vendeur, qu'il n'était pas tenu de délivrer la chose, si on ne lui en payait pas le prix : de même l'acquéreur à réméré ne peut être obligé de rendre l'héritage au vendeur, tant que celui-ci ne lui a pas remboursé tout ce qu'il lui doit, (*ibid.*).

Quoique le vendeur reprenne l'héritage entièrement libre, il doit exécuter les baux faits par l'acquéreur, pourvu qu'ils l'aient été sans fraude. Cette disposition est à l'avantage du vendeur comme à celui de l'acquéreur; il serait impossible de louer avantageusement, si, pendant les cinq années de réméré, le locataire ou le fermier avaient sans cesse à craindre d'être expulsés par l'exercice de la faculté de rachat, (*ibid.*).

Un autre mode de résolution des contrats de vente est la rescision pour cause de lésion. L'usage de cette rescision est extrêmement ancien.

Les motifs puissans qui doivent déterminer à le maintenir ont été développés avec tant d'érudition et de talent par l'orateur qui a présenté le projet au Corps législatif, que j'abuserais de vos momens, citoyens Tribuns, si je m'étendais beaucoup sur ce que vous connaissez déjà si bien.

Lorsqu'un objet a été vendu à vil prix, il est impossible de croire que le consentement du ven-

deur n'ait pas été nécessité par un état de détresse qui ne lui permettait ni de chercher ni d'attendre. Quel homme, à moins qu'il ne soit privé de l'usage de la raison, voudra se dépouiller de sa propriété en recevant pour elle une valeur presque nulle en comparaison de ce que cette propriété vaut réellement? Il faut qu'un besoin pressant le force à prendre pour acheteur le premier qui se présente; et celui-ci ne peut douter de la situation du vendeur, quand il le voit prêt à vendre à quelque prix que ce soit. Ainsi l'humanité réclame pour l'un, et la défaveur qui s'élève contre l'autre, donne encore plus de force à la voix de l'humanité *Humanum est*, dit la loi romaine, au Code *De rescindendâ venditione* (1).

C'est cette considération majeure qui, pendant si long-temps, a maintenu parmi nous l'usage de la rescision; c'est elle qui l'a fait adopter par tant d'autres nations.

Les rédacteurs de la nouvelle loi ont pensé, d'un autre côté, que pour détruire plus complétement les objections fondées sur la nécessité de favoriser la libre circulation des biens, il convenait de rendre encore plus difficiles les conditions de la rescision des ventes pour cause de lésion.

Suivant la loi romaine, adoptée à cet égard dans toutes les parties de la France, il y avait lieu à rescision lorsque l'immeuble avait été vendu moins de la moitié du juste prix.

Suivant le projet, il faudra que la lésion soit de plus des sept douzièmes (*art.* 93).

---

(1) Loi II.

Ainsi, par exemple, pour un bien valant 120,000 f. la récision pouvait autrefois être prononcée lorsqu'il avait été vendu moins de 60,000 fr.

Désormais elle ne pourra l'être que si le bien est vendu moins de 50. Dans cette hypothèse, la lésion sera donc de plus de 70,000 fr. A la vue d'une lésion si énorme, qui ne serait pas satisfait que la loi vînt au secours du vendeur?

Suivant l'ancien droit français consacré par plusieurs ordonnances, les lettres de rescision, pour la lésion comme pour les autres cas, devaient être obtenues dans les dix ans à compter du jour de l'acte; et même, à l'égard des mineurs, les dix ans ne commençaient à courir que du jour de la majorité.

Suivant le projet, le vendeur n'aura que deux ans, à compter du jour de la vente, pour demander cette récision. Après l'expiration des deux années, il ne sera plus recevable. Point de distinction entre ceux qui sont incapables de contracter et ceux qui sont capables. Les incapables de contracter conserveront au surplus leurs autres moyens. Le délai courra également contre tous. Quand la vente aurait été faite à réméré, le terme relatif à la faculté de rachat, terme qui lui-même est fatal, ne suspendra point le délai de la rescision (*art.* 95).

C'est ainsi que le projet, par une sage combinaison, concilie l'intérêt particulier avec l'intérêt social.

Il n'est point permis de renoncer par le contrat à demander la rescision; autrement la loi serait éludée par une clause que les acheteurs ne manqueraient jamais de faire insérer dans les contrats.

et bientôt ce ne serait plus qu'une clause de style (*art.* 93).

Ce sera toujours par un jugement rendu d'après une instruction contradictoire que le vendeur obtiendra la permission de prouver la lésion ; les juges ne l'admettront à cette preuve que d'après les présomptions les plus fortes (*art.* 96).

Pour constater la lésion, le ministère des trois experts sera nécessaire. Les parties intéressées ne les nommeront qu'autant qu'elles feront cette nomination conjointement. Sans cet accord entre tous, la nomination sera faite d'office (*art.* 99).

Autrefois on ne nommait d'abord que deux experts; chaque partie choisissait le sien : ce n'était qu'en cas de partage qu'un troisième expert était nommé. Dans cet état de choses, chaque partie regardait l'expert qu'elle avait choisi plutôt comme un défenseur complaisant que comme un appréciateur impartial. Quand l'expert se laissait entraîner par cette illusion, quelle justice était-il possible d'attendre? De là résultait la nécessité de recourir à des tiers experts, qui, plus impartiaux, étaient à leur tour plus embarrassés. On agitait la question de savoir si le tiers expert devait prononcer sans avoir égard à l'avis des deux autres, ou s'il devait nécessairement suivre l'avis de l'un ou celui de l'autre, ou s'il devait au moins pour sa tierce expertise se renfermer dans le cercle de la plus forte et de la plus faible estimation.

Rien de fixe à cet égard ; aucune règle que des jurisprudences versatiles. Le projet fait disparaître tous ces embarras.

D'abord, de la manière dont ils seront nommés, les experts ne pourront jamais se considérer

comme appartenant à l'une des parties plutôt qu'à l'autre.

En second lieu,

Il n'y aura jamais qu'un seul avis;

Jamais qu'un seul procès-verbal commun, (*art.* 97).

Comme les experts seront en nombre impair, la pluralité des voix formera cet avis unique.

Si les experts ne sont pas unanimes, les différens motifs seront exprimés dans le procès-verbal, sans qu'il soit permis de laisser entrevoir quelle était l'opinion de chacun, (*art.* 98).

Cette précaution assurera l'indépendance, et par conséquent l'impartialité des experts.

L'immeuble doit être estimé suivant son état et sa valeur au moment de la vente, (*art.* 94).

La rescision une fois admise, le vendeur recevra sa chose, ou recevra le supplément du juste prix.

Il n'a point l'option.

C'est à l'acheteur que la loi donne le choix de payer le supplément ou de restituer la chose, (*art.* 100).

S'il préfère payer le supplément, il a droit de retenir un dixième sur le prix total, (*ibid*).

Ainsi dans le cas où l'immeuble valant 120,000 f. d'après l'estimation des experts, n'aurait été vendu que 30,000 fr. l'acheteur voulant le garder pourra retenir 12,000 fr. et dès-lors ne sera tenu de payer que 70,000 fr. outre les 38,000 fr. qu'il a déjà payés.

Cet allégement pour l'acheteur diminue encore pour lui la rigueur de la loi, et l'on voit que la circulation des propriétés est peu gênée par le

nouveau mode, puisque la rescision n'aura jamais lieu que pour une lésion énorme, et que l'acquéreur sera toujours assuré de n'avoir à payer qu'un supplément réduit sur l'estimation des experts.

Si l'immeuble est restitué, l'acquéreur et le vendeur se feront raison respectivement des fruits et des intérêts, à compter du jour de la demande en rescision, (*art.* 101).

Si l'acquéreur n'a encore touché aucuns fruits, le vendeur, en lui rendant le prix, doit lui tenir compte des intérêts depuis le jour qu'il a reçu la somme principale, (*ibid*).

Quand l'acquéreur garde la chose, il est censé devoir le supplément du prix, à compter du jour de la demande en rescision : c'est donc de ce même jour qu'il en doit les intérêts, (*ibid.*).

Le projet défend la rescision des ventes faites par autorité de justice : il n'applique, avec raison, cette défense qu'aux ventes pour lesquelles l'intervention de la justice est absolument nécessaire. Celles-ci demandent des procès-verbaux, des affiches, et plusieurs autres formalités telles, qu'il est impossible de craindre que la vente n'ait pas été assez publique, qu'il ne se soit pas présenté assez d'enchérisseurs, et qu'enfin la chose n'ait pas été vendue à-peu-près la somme qu'il était possible d'en retirer, (*art.* 103).

Enfin l'acheteur n'est point recevable à demander la rescision pour cause de lésion, (*art.* 102). Sa position est bien différente de celle du vendeur. La nécessité force de vendre à vil prix; mais rien n'oblige d'acheter trop cher que l'envie d'avoir la chose. Cette raison est donnée en peu de mots par

un de nos plus savans jurisconsultes, *quia penès emptorem invidia et penès venditorem inopiâ* (1).

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un objet commun qu'elles ne peuvent ou ne veulent point partager, la vente s'en fait aux enchères, (*art.* 105).

Cette vente s'appelle *licitation.*

Si parmi les copropriétaires, il s'en trouve un qui soit mineur, les étrangers sont nécessairement admis aux enchères. La loi qui veille plus particulièrement aux intérêts de ceux qui par la faiblesse de leur âge, appelle sa sollicitude, ne permet pas qu'on se prive du moyen le plus efficace pour multiplier les concurrens, et conséquemment pour vendre de la manière la plus avantageuse possible, (*art.* 106).

Quand tous les propriétaires sont majeurs et font liciter sans qu'il soit dit qu'on admettra les étrangers, ils sont censés avoir consenti tacitement à ce qu'il n'y eût d'enchérisseurs que les parties intéressées.

Mais si l'un d'eux réclame l'admission de toute espèce d'enchérisseurs, n'eût-il qu'un intérêt très-modique, les autres ne peuvent s'y refuser, (*ibid.*)

La licitation faite, le prix se partage entre les vendeurs proportionnellement à la part que chacun avait dans la propriété.

Quant aux formalités de la licitation, c'est au Code judiciaire qu'il appartient de les régler. En attendant, les anciennes lois seront suivies, (*art.* 107).

---

(1) Cujas, C. *De rescind. vend.*

Il me reste à dire un mot sur la cession des droits incorporels.

En parlant de la délivrance des objets vendus, on a remarqué de quelle manière s'opérait la tradition des droits incorporels.

Lorsqu'une créance ou autre droit incorporel sont vendus ou cédés, les accessoires de la créance s'y trouvent compris. Ainsi la caution, le privilége et l'hypothèque suivent le principal, sauf les distinctions qu'établit la loi générale des contrats, (*art.* 111).

Quoique la cession soit faite sans garantie, le cédant doit garantir l'existence du droit au terme du transport. Cette règle est fondée sur la bonne foi, (*art.* 112).

Le cédant ne répond de la solvabilité du débiteur que lorsqu'il s'y est expressément engagé. S'il n'a pas promis de garantir la solvabilité future, sa garantie de solvabilité se borne à la solvabilité actuelle, (*art.* 113 et 114).

Ce n'est qu'après la signification du transport au débiteur, ou l'acceptation qu'il en a faite dans un acte authentique, que le cessionnaire est saisi à l'égard des tiers. Avant la signification ou l'acceptation, le débiteur a pu payer le cédant au préjudice du cessionnaire, et par-là se libérer valablement; car le transport ne lui était pas légalement connu, (*art.* 109 et 110).

La vente d'une hérédité sans expression d'aucun des objets dont elle est composée, est la vente d'un droit incorporel. Quand le vendeur ne se serait soumis à aucune garantie, la bonne foi exige qu'il garantisse sa qualité d'héritier, et le projet

porte qu'il sera toujours tenu de cette garantie. Si le vendeur a touché quelque chose de la succession, il en doit tenir compte à l'acquéreur. L'acquéreur doit, de son côté, lui faire raison de ce qu'il a payé pour les dettes et charges de la succession. Ces reprises respectives sont toutefois subordonnées aux conventions particulières. (*art.* 115, 116 et 117).

Deux lois romaines, fort connues dans la pratique (1), et très-estimées par leur profonde sagesse, la loi *per diversas*, et celles *ab Anastasio*, sont consacrées par le projet. Elles sont relatives à la cession des droits litigieux.

Conformément à ces lois, le projet oblige le cessionnaire d'un droit litigieux d'en faire l'abandon à celui contre lequel la cession est faite, si ce dernier le requiert, et pourvu qu'il lui rembourse le prix réel de la cession avec les frais et loyaux-coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le prix de la cession a été payé, (*art.* 118).

Le projet n'exige avec raison que le remboursement du prix réel de la cession, et la loi romaine le porte aussi en termes exprès, puisqu'elle borne le remboursement *usque ad ipsam tantùmmodo solutarum pecuniarum quantitatem.* Si donc celui qui veut rembourser prouve que le prix énoncé dans l'acte portant cession n'est pas le prix véritable, et que ce qui a été payé est inférieur au prix apparent, il en sera quitte pour rembourser la somme réellement payée, quelque modique qu'elle soit.

---

(1) Lois 22 et 23, Cod. *Mandat.*

C'est un frein salutaire que la loi a établi contre ceux qui profitant de ce qu'ils ne se trouvent par leur état dans aucun des cas particuliers d'exclusion, achètent des droits litigieux afin d'arracher par la chicane ce qu'ils ne pourraient obtenir par le bon droit.

Il y a cependant quelques exceptions. Le cessionnaire ne peut être remboursé, 1°. s'il est cohéritier ou copropriétaire du droit cédé; 2°. si c'est un créancier à qui la cession n'a été faite qu'en paiement de ce qui lui est dû; 3°. s'il est possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux. Ces trois exemptions sont fondées sur ce qu'alors la cession, loin d'être suspecte, est favorable, (*art.* 118).

Il importe de ne jamais perdre de vue que le contrat de vente, comme chaque contrat en particulier, ne contient que les dispositions qui le concernent spécialement. A l'égard des dispositions communes à tous les contrats, c'est dans la loi relative aux contrats en général qu'elles se trouvent, et c'est elle qu'il faut consulter.

Telle est, citoyens Tribuns, l'analyse du projet de loi relatif au contrat de vente.

La Section de législation, dont je suis l'organe, a pensé qu'elle offrait le résultat le plus satisfaisant des méditations et de l'expérience. Aussi clairement conçu que sagement combiné, son ensemble et ses détails sont à la portée des citoyens les moins exercés dans l'étude des lois. Guidés par ce flambeau, jamais ils n'auront à craindre de s'égarer. Les décisions précises que porte la loi proposée tariront la source de ces éternels procès, qui, par les dépenses qu'ils nécessitent, les lenteurs qu'ils entraînent, les soucis qu'ils sèment à chaque

pas, font payer si cher au vainqueur même l'objet désiré que la justice lui accorde ou lui laisse. Enfin cette loi contribuera beaucoup au perfectionnement de ce Code si précieux au bonheur du peuple et à la gloire de l'Etat, de ce Code dont chaque page commandera notre reconnaissance pour le chef suprême à qui nous devons les avantages incalculables de la sagesse et de l'uniformité des lois.

DISCOURS

Prononcé au Corps législatif par le citoyen GRENIER, *orateur du Tribunat, sur la loi relative à* la Vente, *qui doit former le titre XI du livre III du Code civil.*

Séance du 15 Ventose an XII.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

Le contrat de vente est celui dont l'usage est le plus fréquent dans la société : son objet est de procurer non-seulement les choses nécessaires à la subsistance, mais encore les commodités et les jouissances que les peuples ont toujours recherchées lorsqu'ils ont eu de quoi satisfaire aux principaux

besoins de la vie. Sans l'existence de ce contrat, dont la nécessité a fait naître l'usage des monnaies, on aurait peine à concevoir la moindre idée de civilisation.

Mais c'est aussi parce que ce contrat est la source d'aussi grands avantages qu'il est devenu plus particulièrement qu'aucun autre le sujet sur lequel s'exercent avec le plus d'énergie la cupidité et l'ambition des hommes.

En effet, selon la nature des choses qui sont vendues ou achetées, le vendeur et l'acheteur peuvent respectivement abuser de leur situation. C'est la convention qui donne le plus de prise aux moyens de se tromper, qu'un intérêt sordide ne suggère que trop souvent. Son organisation est donc un des objets les plus importans qui puissent être offerts à l'attention du législateur.

On sait que, relativement aux choses destinées à la consommation journalière, cette convention intéresse tellement la société, qu'elle est un des objets de la surveillance habituelle de l'administration publique.

Mais on sait aussi que des règlemens de police ont un but bien différent de celui d'une législation fixe sur les contrats, et qu'ils tiennent à d'autres idées.

Il s'agit ici d'établir ces principes fondamentaux et permanens qui doivent régulariser la transmission de la propriété ou des immeubles qui font le patrimoine des familles, ou d'autres biens qui, quoique d'une nature différente, ne forment pas moins les fortunes des citoyens, sur lesquels leur industrie s'exerce, et dont la circulation alimente le

commerce devenu la principale source de la prospérité publique.

Vous allez juger si le projet de loi soumis à votre sanction atteint le but que le législateur doit se proposer.

Le plan d'une loi influe puissamment sur sa clarté et par conséquent sur la facilité de l'entendre ; c'est donc une des premières choses à considérer.

Or le projet de loi dont il s'agit est conçu dans une division propre à procurer tous les avantages qu'on doit obtenir de l'ordre et de la méthode. L'esprit le plus attentif remarquera aisément que chaque disposition est à la place que lui assignait la série naturelle des idées, et que toutes se correspondent, et s'entendent, sans qu'il soit besoin de répétitions qui déparent au moins une loi, si elles ne lui nuisent pas.

Indépendamment des méditations particulières que vous avez déja faites sur ce projet de loi, vous serez convaincus de la vérité de ce que je viens de dire, en prêtant votre attention à l'analyse que je vais faire le plus succinctement possible de ses principales dispositions, dans laquelle je suivrai le plan qui y est tracé.

CHAPITRE PREMIER.

De la nature et de la forme de la Vente.

L'objet de ce chapitre est de définir la vente, d'expliquer les cas dans lesquels elle est parfaite, et de déterminer ce qui la constitue.

La vente est définie « une convention par

» laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et » l'autre à la payer. »

Il n'est besoin d'aucune réflexion pour prouver qu'il y a là tout le mérite que doit avoir une définition.

On est ensuite parti de ce principe, que le consentement fait la vente. Cependant, quoique l'engagement qui donne l'essence à la vente existe, elle peut n'être pas toujours parfaite. Sa perfection dépend, dans certains cas, de quelques circonstances qui l'accomplissent; et c'est seulement lors de cet accomplissement qu'elle peut être considérée comme ayant réellement opéré la transmission de la propriété.

Il était important de distinguer les cas où il y a transmission de propriété, de ceux où il n'y en a pas, quoiqu'il y ait toujours l'engagement qui fait le principe de la vente, engagement dont l'exécution peut être réclamée par l'acheteur afin d'obtenir la délivrance de la chose vendue, ou des dommages-intérêts, si le vendeur est dans l'impossibilité de la délivrer.

La raison de cette distinction est que dans le cas où la vente est parfaite et accomplie par le seul consentement, la chose vendue est dès le moment même de ce consentement au pouvoir de l'acheteur. Elle est sa propriété, et dès-lors elle est à ses risques, d'après la règle si connue : *Res perit domino.*

Au lieu que lorsque la vente existe à la vérité, mais qu'on ne peut pas la considérer comme accomplie sans le concours de quelques circonstances, la chose vendue est aux risques du vendeur jusqu'à ce que ces circonstances arrivent : en sorte que si auparavant

paravant elle périt, c'est pour le vendeur qui n'est pas encore dessaisi de sa propriété.

C'est d'après ces idées qu'il a été dit, art. 2, « que la vente est parfaite entre les parties, et la » propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard » du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et » du prix, quoique la chose n'ait pas encore été » livrée, ni même le prix payé. »

Voilà le principe général. Le consentement seul donne l'essence à la vente, et emporte transmission de la propriété.

Une exception à ce principe est consignée dans l'article 4, qui est ainsi conçu : « Lorsque des mar- » chandises ne sont pas vendues en bloc, mais au » poids, au compte ou à la mesure, la quantité » n'est point parfaite, en ce sens que les choses ven- » dues sont aux risques du vendeur, jusqu'à ce » qu'elles soient pesées, comptées ou mesurées. » Mais l'acheteur peut en demander ou la déli- » vrance ou des dommages-intérêts, s'il y a lieu, » en cas d'inexécution de l'engagement. »

Ce dernier article est une suite évidente de la distinction que j'ai déjà faite.

Des marchandises sont-elles vendues en bloc ? la vente est dès-lors parfaite (*art.* 5). Ce cas rentre dans les principes généraux du contrat de vente. La perte ou les accidens que ces marchandises pourraient éprouver concernent l'acheteur qui en est devenu propriétaire.

Mais dans le cas différent prévu dans l'article 4, il n'y aurait de vente accomplie et consommée qu'après la pesée, le compte ou le mesurage de la totalité de ce qui aurait été vendu, ou de la partie qui aurait été pesée, comptée ou mesurée. Jusques-là

la perte ou les accidens seraient à la charge du vendeur.

Par la même raison, si, avant l'une ou l'autre de ces opérations, selon que les objets vendus en seraient susceptibles, le vendeur les revendait et les délivrait à un tiers, celui-ci en aurait la propriété exclusivement au premier acheteur, en faveur duquel il n'y aurait point eu de transmission de propriété.

Mais il est toujours juste que, dans ce dernier cas, ou si le vendeur se trouvait par toute autre raison dans l'impossibilité de faire la délivrance des objets vendus, l'acheteur ait une action en dommages-intérêts contre le vendeur. L'engagement qui a formé la vente ne subsiste pas moins, et le vendeur ne laisse pas de demeurer responsable de son inexécution.

La disposition de cet article 4 s'induisait seulement des dispositions des lois romaines, quelques auteurs en avaient ainsi développé le sens. L'explication claire et précise contenue dans l'article est une amélioration sensible.

Cette disposition est en harmonie avec les règles établies dans la section première du chapitre 2 du titre du Code, concernant *les Contrats*, *ou les Obligations conventionnelles*, qui explique en général dans quels cas les accidens arrivés à la chose vendue sont aux périls du vendeur, ou à ceux de l'acheteur, lorsque la délivrance ne se fait pas dans le même temps que la vente.

C'est aussi par cette raison que dans le projet de loi actuel on a dû se renfermer dans les hypothèses qui y sont particulièrement énoncées, et qu'on a renvoyé pour tous les autres cas, ainsi qu'on le voit

dans l'article 43, aux règles prescrites au titre que je viens de rappeler.

Il est encore des cas où il n'y a pas à distinguer dans la vente son accomplissement, du consentement qui l'a fait naître, et dans lesquels elle existe ou non selon un événement ou une condition auxquels son effet est subordonné.

Ainsi, suivant l'article 3, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

Il était inutile que le projet de loi expliquât en détail les règles qui devaient être appliquées à ces différens cas. Ces règles se trouvent dans les principes généraux des conventions qui sont déjà expliqués dans le Code. Il a donc suffi d'y renvoyer, comme le fait le même article 3.

Ainsi, lorsqu'il s'agit des choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, « il n'y a » point de vente tant que l'acheteur ne les a pas » goûtées et agréées, (*art.* 6).

De même : « La vente faite à l'essai est toujours » présumée être faite sous une condition suspen- » sive, (*art.* 7).

Il est encore aisé de sentir que dans ces derniers cas, comme dans ceux dont j'ai déjà parlé, et même à bien plus forte raison, les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à l'événement ou l'accomplissement de la condition qui assure l'existence de la vente.

Quand on a dit que le consentement faisait seul la vente, il est bien sensible que ce consentement doit nécessairement porter sur une chose qui fasse la matière de la vente et sur un prix déterminé. Ce

sont là les élémens de la convention, sans lesquels il serait impossible de la concevoir.

C'est pourquoi après avoir dit dans l'article 2 que la vente est parfaite *dès qu'on est convenu de la chose et du prix*, il est ajouté dans l'article 10 « que le prix de la vente doit être déterminé et » désigné par les parties ». L'incertitude sur le prix ferait naître une incertitude sur le consentement même, et dès-lors comment pourrait-on voir une vente ?

Comme il est de l'intérêt public de faciliter les conventions commerciales autant qu'il est possible, l'article 11 porte que le prix «peut cependant être » laissé à l'arbitrage d'un tiers. Si le tiers ne veut » ou ne peut faire l'estimation, il n'y a point de » vente. »

De tout temps le prix a pu être soumis par les parties à l'arbitrage d'un tiers ; mais, à défaut de loi positive à ce sujet, il s'élevait, dans certains cas, des difficultés qui embarrassaient les tribunaux. Cela arrivait si les parties, au lieu de nommer directement le tiers qui devait faire l'estimation, avaient laissé cette nomination au choix d'un autre individu. Le tiers qui aurait été nommé directement par les parties venait-il à mourir avant d'avoir fait la fixation du prix, ou en était-il empêché par toute autre circonstance ? nouvel embarras. Enfin si les parties avaient nommé deux arbitres pour procéder à cette détermination du prix, et si ces deux arbitres étaient divisés, c'était un nouveau sujet de contestation.

Il fallait donc une règle positive à ce sujet, et tel a été l'objet de cet article. On sent qu'il importait de laisser le moins d'arbitraire possible sur le sort

de la vente dont le prix était laissé à l'arbitrage d'un tiers. Les conditions nécessaires pour que dans ce cas la vente existe, sont qu'il n'y ait qu'un tiers qui soit chargé de la fixation du prix, qu'il soit expressément désigné par les parties, que ce tiers veuille et puisse lui-même faire cette fixation, et qu'il la fasse.

Quant à la manière de constater le consentement qui fait l'essence de la vente, on avait cru d'abord devoir distinguer les choses mobilières, des immeubles.

Relativement à la vente des choses mobilières, il ne s'est présenté aucune difficulté. Soit qu'on soit réduit à la preuve testimoniale, soit qu'il existe une preuve littérale, c'est-à-dire un titre dont il s'agisse de juger la validité, soit qu'enfin à défaut de preuve, ou testimoniale, ou littérale, on veuille y suppléer par un commencement de preuve par écrit, on n'a vu aucune raison pour ne pas adopter entièrement les règles établies sur les preuves pour les conventions dans le titre du Code, *des Contrats, ou des Obligations conventionnelles en général.*

Mais par rapport à la vente des immeubles, il s'est élevé plusieurs opinions pour soutenir qu'il était digne de la prévoyance du législateur d'exiger qu'elle fût toujours constatée par écrit ou authentique, ou sous seing-privé.

On disait, à l'appui de ces opinions, que les ventes de choses mobilières laissent rarement des traces après elles; qu'elles se consomment presque toujours par la délivrance des objets; et que l'intérêt du commerce, naturellement ennemi des entraves, exige qu'il ne faille pas toujours constater ces ventes par des écrits.

Mais qu'il n'en est pas de même des immeubles ; que leur vente peut moins se supposer par un fait que la vente des choses mobilières ; de ce qu'un individu serait en possession à une époque, d'un immeuble qui serait reconnu avoir appartenu, à une autre époque, à un autre individu, il serait difficile d'en conclure qu'il y ait eu une vente. On pourrait y voir autant une usurpation qu'une transmission de propriété qui fût l'effet d'une convention.

On se fondait, sur l'importance des propriétés de cette nature, sur ce que l'usage de l'écriture est plus généralement répandu parmi nous que chez les peuples anciens, dont la législation n'exigeait pas que la vente fût écrite ; sur la difficulté de prouver par témoins les conditions des ventes d'immeubles, qui sont ordinairement plus compliquées que les ventes de choses mobilières ; sur la nécessité de n'attribuer l'effet de la prescription des immeubles qu'à une possession qui ait duré un assez grand nombre d'années, et enfin sur le désir de mieux assurer le repos des familles.

Mais toutes ces raisons n'ont pas paru suffisantes pour déterminer à distinguer la vente, des autres conventions. C'eût été sans objet que le contrat de vente, essentiellement formé par le consentement, qui est un contrat ordinaire de bonne foi, eût été assimilé à ceux pour lesquels la loi, par des motifs particuliers d'ordre public, ou pour éviter des fraudes, a exigé des preuves écrites plus ou moins solennelles, c'est-à-dire la simple écriture sous seing-privé, avec une date certaine pour quelques-uns, et la forme authentique pour d'autres, comme pour les donations entre-vifs ou pour les contrats de mariage, conditions absolument néces-

saires, non-seulement pour l'exécution de ces actes, mais encore pour leur existence. Ainsi les principes, en ce qui concerne la preuve des ventes d'immeubles, sont les mêmes que ceux qui sont consignés pour les conventions en général dans le titre du Code relatif aux *Contrats et Obligations conventionnelles.*

L'article premier, qui dit, au paragraphe 2, que la vente *peut être faite par acte authentique ou sous seing-privé*, est évidemment conçu dans le sens que, lorsque les parties ont recours à l'écriture pour la preuve de la vente, elles ont le choix de la forme; mais l'article n'exclut point les autres preuves établies pour les conventions.

Au surplus il ne peut en résulter de graves inconvéniens : la simple preuve testimoniale ne peut avoir lieu que pour les ventes dont le prix serait au-dessous de 150 fr.; et par rapport à celles d'un prix plus élevé, ce sera aux parties à veiller à leurs intérêts, et il dépendra d'elles de ne pas soumettre l'exécution de l'engagement à de simples commencemens de preuve par écrit, souvent équivoques.

Mais la vente étant une fois établie légalement, la transmission de la propriété, dès l'instant qu'elle devra avoir lieu selon les différens cas déterminés par la loi, s'opérera de droit.

Mais, à ce sujet même, il était essentiel que le législateur indiquât que cette règle, dans sa généralité, ne devait avoir lieu, comme il est dit dans l'article 2, que de l'acheteur à l'égard du vendeur. Il était de toute évidence que cette règle ne devait pas être appliquée à l'égard des tiers qui pourraient avoir sur la chose un droit antérieur à la vente qui en serait faite. Elle ne devait pas plus l'être à

l'égard des tiers qui n'auraient acquis un droit que postérieurement à la vente, mais qui devaient le conserver si cette vente n'avait pas été revêtue de certaines formalités prescrites par la loi comme moyens de parvenir à la consolidation de la propriété.

Je citerai pour exemple de ce que je viens de dire la formalité de la transcription des contrats de vente, établie par l'article 26 de la loi du 11 brumaire an 7, relative au régime hypothécaire, et qui peut être maintenue par la loi qui est attendue sur les hypothèques. Jusqu'à cette transcription, les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèque ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur, et qui se seraient conformés aux conditions établies par cette même loi du 11 brumaire.

On sent donc la sagesse de la limitation de l'art. 2 du projet de loi, résultante de ces expressions : « Et » la propriété est acquise de droit *à l'acheteur à* » *l'égard du vendeur.*

Il est un autre acte qui renferme la vente et qui en a tous les effets, quoique sous une dénomination différente. C'est la *promesse de vendre.* L'usage en est aussi ancien que celui de la vente, et il n'y avait aucun inconvénient à le conserver. Il est bien entendu que la validité de la promesse de vendre, qui ne peut avoir plus de faveur que la vente à laquelle elle est parfaitement assimilée, est soumise aux mêmes contidions que celle de la vente. Cela résulte suffisamment de l'article 8.

Il a cependant paru sage d'établir une exception à cette règle pour une espèce de promesse

de vendre qui n'est guère usitée que pour les denrées ou marchandises. C'est celle qui est faite avec les arrhes.

Il est dit dans le projet de loi, art. 9, que « Chacun des contractans est maître de s'en départir : » celui qui les a données, en les perdant, et celui » qui les a reçues, en restituant le double. »

Les idées n'étaient point fixées à ce sujet, et les usages variaient. Il ne pourra plus à l'avenir y avoir de difficulté. La délivrance et la réception des arrhes détermineront le caractère et l'effet de l'engagement, en le réduisant à une simple promesse de vendre dont on pourra se désister sous les conditions établies dans l'article.

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre?

Il ne peut exister une vente sans qu'il en résulte des obligations respectives entre le vendeur et l'acquéreur. Ceux qui ne peuvent point s'obliger ne peuvent donc ni acheter ni vendre. Les obligations qui naissent de la vente se réfèrent par conséquent aux principes généraux déjà consignés dans le Code, relativement aux personnes qui peuvent ou ne peuvent pas s'obliger, à raison de leur âge ou de leur état, ainsi qu'aux modifications qui y sont établies par rapport aux engagemens que ces personnes auront pu contracter. Il suffisait donc de dire dans le projet de loi actuel, comme on a fait dans l'article 13, que « Tous ceux auxquels la loi ne l'inter- » dit pas peuvent acheter ou vendre ».

On a dû s'occuper seulement, dans le projet

de loi, de quelques cas dans lesquels la vente ne peut avoir lieu, non sous le rapport de l'incapacité civile de s'obliger, mais sous celui d'idées morales qui, dans ces cas, doivent interdire la faculté d'acheter.

Ainsi, la crainte que des idées suggérées par la cupidité ne prissent la place des sentimens d'affection et de désintéressement qui doivent animer des administrateurs, ne permet pas qu'ils puissent se rendre adjudicataires des biens dont l'administration leur est confiée. L'article 15 atteint à cet égard quatre sortes d'administrateurs ou fonctionnaires; la mesure en est juste. La prohibition qui a toujours eu lieu pour les tuteurs et les mandataires, a dû sagement être étendue aux administrateurs et officiers publics dont il est parlé dans cet article 15.

Ainsi l'article 16 en interdisant les cessions des procès et droits litigieux aux personnes qui y sont désignées, les prémunit sagement contre la tentation que quelques-unes d'elles pourraient avoir de spéculer sur des profits honteux, en abusant de l'état de détresse où seraient certains créanciers de droits sujets à contestations, qui les mettrait hors d'état de les poursuivre, et de la plus grande facilité qu'elles auraient d'en tirer parti.

Cet article établit un droit plus positif que celui qui avait existé jusqu'à présent, en indiquant avec précision les personnes qui sont comprises dans la prohibition, et en déterminant les droits litigieux dont la cession leur est interdite, qui sont tous ceux qui seraient de la compétence du tribunal dans le ressort duquel elles exercent leurs fonctions.

On aurait pu croire que les liens qui unissent

des époux devaient être un obstacle à ce que l'un pût vendre à l'autre. Cependant si l'un des époux devait quelque somme à l'autre, séparé judiciairement d'avec lui; si un mari devait à sa femme un remploi de ses immeubles qui auraient été aliénés, ou d'une somme à elle appartenante, ces immeubles ou cette somme ne tombant pas en communauté; si enfin la femme se voyait hors d'état d'effectuer le paiement d'une somme qu'elle aurait promise en dot à son mari, lorsqu'il y a exclusion de communauté, pourquoi, dans ces trois cas, aurait-on interdit une vente entre des époux? Comme ces créances sont légitimes et exigibles, il serait injuste d'empêcher une libération par la voie de la vente. Il serait dur pour des époux d'être forcés de vendre leurs biens à des étrangers pour se faire respectivement raison de leurs droits, et de se priver de la douceur de les conserver pour eux et pour leurs enfans, quel que soit celui d'eux sur lequel la propriété réside.

La loi devait pourtant empêcher des avantages indirects qu'elle prohibe, et que des époux pourraient se faire sous l'apparence d'une vente. Mais voilà tout ce qu'on devait attendre de sa prévoyance; c'est aussi ce qu'elle a fait par ces termes de l'article 14 : « Sauf dans ces trois cas, les droits des » héritiers des parties contractantes, s'il y a avan» tage indirect. »

CHAPITRE III.

Des choses qui peuvent être vendues.

Je me contenterai de fixer vos regards sur les

deux principales dispositions de ce chapitre, consignées dans les articles 18 et 19.

Suivant le droit romain, qui était généralement observé à ce sujet, et qui avait force de loi, le vendeur et l'acquéreur pouvaient respectivement vendre et acheter la chose qu'ils auraient su ne pas appartenir au vendeur; l'acquéreur avait le droit ou de revendiquer la chose vendue, si elle venait au pouvoir du vendeur, ou si celui-ci était dans l'impossibilité de la délivrer, l'acquéreur pouvait réclamer des dommages-intérêts à raison de l'excès de valeur de la chose vendue au-delà du prix de la vente.

Cette législation, qui dans quelques cas pouvait favoriser des vues immorales, a paru contraire au vrai principe de la vente. Son unique but doit être la transmission d'une propriété : or la vente d'une chose qui n'appartient pas au vendeur, telle, par exemple, que celle qu'un fils ferait d'un immeuble appartenant à son père encore vivant, ne peut être le germe d'une transmission de propriété.

Il a donc paru plus conforme à la nature des choses et aux vues saines de la morale, d'annuller l'engagement comme vente. Il ne pourra donner lieu qu'à la seule restitution du prix; et dans le cas où il ne serait pas établi que l'acquéreur eût su que la chose était à autrui, l'acte ne produira qu'un seul effet qui sera de donner lieu à des dommages-intérets. Il n'aura pu acquérir la propriété, parce que son vendeur n'a pu lui transmettre plus de droit qu'il n'en avait; mais ne devant pas être victime de sa bonne foi, il pourra réclamer des dommages-intérêts.

Au surplus, il est aisé de comprendre que cette disposition législative a principalement trait aux immeubles, et qu'on ne peut l'appliquer aux objets qui font la matière des transactions commerciales, et qu'il est au pouvoir et dans l'intention du vendeur de se procurer.

La seconde disposition de ce chapitre que j'ai en vue est celle de l'article 19, qui veut qu'on ne puisse vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement.

On n'a jamais dû tolérer que les successions de personnes vivantes devinssent un sujet de trafic, et la matière des contrats ordinaires. Elles ne peuvent être assurées que par des dispositions qui prennent leur source dans des affections purement morales, ou qui sont commandées par le maintien de l'ordre public, qui exige une succession de biens, comme il y a succession de personnes.

En adoptant ce principe, les Romains étaient tombés dans une espèce de contradiction, en voulant, dans une de leurs lois, que la succession d'une personne vivante pût être vendue lorsque la vente était faite de son consentement. Cette exception n'était point admise dans la jurisprudence française, ou au moins dans plusieurs tribunaux; et le projet de loi en la rejetant, fera disparaître toute difficulté.

CHAPITRE IV.

Des Obligations du vendeur.

Ce chapitre commence par deux dispositions générales. En premier lieu, il consacre un prin-

cipe élémentaire en matière de vente, en disant, article 21, que « le vendeur est tenu d'expliquer » clairement ce à quoi il s'oblige, et que tout » pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le » vendeur. »

On sent en effet que le vendeur connaissant particulièrement tout ce qu'il vend et tous ses accessoires, ayant fixé le prix qui lui est accordé par l'acquéreur, sachant que la délivrance et la garantie sont les conditions premières de la vente, s'il y avait quelque doute sur ces objets, on devrait l'interpréter contre lui, parce qu'il a été en son pouvoir d'expliquer à cet égard la convention, et que toute réticence de sa part devient suspecte.

Mais aussi c'est relativement à ces objets que se borne la règle d'interprétation contre le vendeur; car par rapport aux autres clauses de la vente, qui seraient autant du fait de l'acquéreur que de celui du vendeur, en cas d'obscurité ou d'ambiguité, la manière de les entendre serait soumise aux règles générales de l'interprétation des conventions; et l'on ne doit pas voir une idée contraire dans les termes dans lesquels le second paragraphe de l'article est conçu, parce qu'il est évident qu'il se rapporte à ce qui fait l'objet du paragraphe premier; c'est-à-dire à l'obligation, de la part du vendeur, *d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.*

En second lieu, ce chapitre fixe, *article* 22, les deux obligations principales du vendeur, dont l'une est de délivrer, et l'autre de garantir la chose qu'il vend. Pour procéder avec plus d'ordre, chacune de ces obligations fait l'objet d'une section particulière : dans une première on explique les

règles relatives à la délivrance ; une seconde renferme celles qui concernent la garantie.

Dans la section première, on voit comment l'obligation de délivrer les immeubles est remplie.

Comment s'opère la délivrance des effets mobiliers.

De quelle manière se fait la tradition des droits incorporels.

A quel lieu doit se faire la délivrance des objets mobiliers.

Quels sont les droits de l'acheteur si le vendeur ne fait pas la délivrance au terme convenu.

Dans quel cas le vendeur peut, pour la sûreté du prix de la vente, se dispenser de faire cette délivrance ou la retarder.

Quel temps il faut considérer pour régler, dans quel état doit être la chose sujette à délivrance.

Toutes les dispositions relatives à ces objets sont d'une justice dont l'évidence obtient l'assentiment à la simple lecture, et cette évidence ne pourrait être que troublée par des explications.

On pourrait, au premier abord, trouver trop de laconisme dans l'article 34, où il est dit que « l'obligation de livrer la chose comprend ses » accessoires, et tout ce qui a été destiné à son » usage perpétuel. »

Mais toute explication eût été inutile, parce que dans le titre du Code, *de la distinction des Biens*, on verra à sa véritable place tout ce qui peut former les accessoires d'un immeuble, et tout ce qui doit être considéré comme ayant été destiné à son usage perpétuel.

Les dispositions les plus importantes de la section 1re. du chapitre 4 que nous examinons, sont celles qui concernent les engagemens respectifs des parties sur la contenance des immeubles vendus.

Une distinction nécessaire à cet égard forme la base des dispositions du projet de loi.

Ou la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, ou la vente porte seulement sur un corps certain dont la contenance est indiquée sans qu'il soit dit que les parties aient entendu vendre et acheter respectivement, *à raison de tant la mesure.*

Au premier cas, il a paru juste que le vendeur fût obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exigeait, la quantité indiquée au contrat, et que si cela n'était pas possible au vendeur, ou que si l'acquéreur ne l'exigeait pas, le vendeur fût obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix, (*art.* 36).

Le prix de la vente n'est pas fixé pour le corps entier, mais pour chacune des parties indiquées qui le composent et qui en déterminent l'étendue. L'acquéreur ne doit donc payer qu'à raison de la quantité exacte de ces parties, et aucune erreur sur ce point n'est excusable pour le vendeur.

Et si dans le cas dont je viens de parler, au lieu d'un déficit il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, alors on a pensé que l'acquéreur devait avoir le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée, (*art.* 37).

On

On remarque une différence entre la circonstance de l'excédant de contenance, et celle du déficit; c'est que pour la première l'acquéreur peut se désister du contrat, au lieu qu'à l'égard de la seconde cette faculté ne lui est pas accordée. La raison en est que lorsqu'il y a une moindre étendue l'acquéreur est toujours présumé avoir voulu l'acheter, et il est incontestable qu'il en a les moyens puisqu'il avait voulu en acquérir une plus grande; au lieu que lorsqu'il y a excédant de contenance, en forçant l'acquéreur de payer le supplément du prix, ce serait l'obliger à acheter plus qu'il n'aurait voulu, et que peut-être il ne pourrait payer. Mais pour que l'acquéreur puisse se désister de la vente, il faut un excédant d'un vingtième en sus de la contenance indiquée; un excédant moindre n'a pas paru suffisant pour donner lieu à la résolution de la vente.

Au surplus on ne perdra pas de vue que les parties peuvent, par des conventions particulières qui ne soient pas illicites, modifier les règles générales prescrites par la loi. Ainsi, pour me borner à un seul exemple, il peut y avoir des cas où un acheteur ne se serait pas déterminé à acquérir un objet, s'il n'avait pas, jusqu'à la plus exacte précision, la contenance qu'il a desirée, et que le vendeur lui a indiquée, parce que sans cela cet objet pourrait ne pas servir à ses desseins. Alors rien n'empêcherait qu'en cas du moindre déficit dans la contenance, la vente ne pût être résiliée; mais il faudrait une stipulation expresse: car dans le silence des conventions les parties sont toujours présumées s'en être rapportées à la sagesse de la loi sur leurs intérêts et sur leurs droits respectifs.

Je passe au second cas que j'ai déjà annoncé, c'est-à-dire, lorsque la vente n'a pas été faite avec indication de contenance *à raison de tant la mesure*; et alors soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité, soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés, soit qu'elle commence par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu, suivie de la mesure, l'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur, pour l'excédant de mesure, ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution de prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat serait d'un vingtième en plus ou en moins.

L'intention des parties s'est plutôt portée sur le corps vendu que sur chacune de ses parties en particulier. La contenance a cependant dû déterminer le prix; mais on a été fondé à penser qu'une erreur peu importante n'a pu influer sur la fixation de ce prix; et en déterminant le résultat de l'erreur au-dessus d'un vingtième en plus ou en moins, on s'est décidé par la jurisprudence de la plupart des tribunaux de France, et on a pu s'étayer d'une autorité respectable sans doute, qui est la disposition de l'article 10 du titre XV de l'ordonnance des eaux et forêts de 1669.

Encore faut-il remarquer l'attention du législateur sur la manière de déterminer ou l'augmentation ou la diminution. S'il y avait plusieurs héritages vendus avec des indications particulières des contenances, et qu'il y eût une erreur dans la contenance indiquée par rapport à l'un des héritages, alors la détermination et l'appréciation de l'erreur

devraient se faire sur deux bases qu'il faudroit combiner. L'une serait le déficit ou l'excédant de la contenance, l'autre serait la portion du prix qu'il faudrait assigner à l'héritage sur la contenance duquel il y aurait erreur, respectivement à la valeur totale des objets compris dans la vente.

Si en effet deux héritages de même étendue étaient vendus moyennant un seul prix, et que celui sur la contenance duquel il y aurait un excédant ou un déficit d'un vingtième, dût, relativement à l'infériorité de la qualité du terrain, ne comporter qu'un quart du prix de la vente; alors le résultat de l'erreur ne serait pas au taux exigé par la loi, pour qu'il y eût lieu à réclamation. Dans ce cas il faut que l'erreur sur la contenance soit telle qu'elle produise une erreur dans la même proportion, sur la valeur réelle. C'est ce que dit le projet de loi, quoique laconiquement, par ces termes de l'article 38, *eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus.*

Les autres articles de cette section ne sont que des conséquences sagement déduites des principes que je viens d'exposer sur les erreurs relatives à la contenance. Mais vous aurez sans doute remarqué la sagesse de l'article 41, qui veut que l'action à ce sujet soit intentée dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

La seconde section du chapitre IV renferme les règles relatives à la garantie.

L'esprit d'analyse et de méthode a fait distinguer deux objets dans la garantie; savoir, la possession paisible de la chose vendue, et les défauts cachés *qui pourraient s'y trouver*, ou ceux désignés de tout temps par ces expressions, *vices redhibi-*

toires, et sous ces deux rapports la section est divisée en deux paragraphes.

Par rapport à la garantie en cas d'éviction, on retrouve dans le projet de loi les principes éternels consacrés par les lois romaines, et qui sont puisés dans l'équité naturelle.

La garantie est de droit; on peut la modifier, y renoncer même. Mais aucune stipulation ne peut mettre le vendeur à l'abri de la garantie de ses faits personnels et de la restitution du prix. Il est impossible qu'en ne vendant rien on touche un prix. Il était cependant juste qu'il y eût une exception à cette règle, lorsque l'acquéreur avait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il aurait acheté à ses périls et risques; alors l'acte prend le caractère d'un contrat aléatoire.

Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, le projet de loi règle ce qui doit être restitué à l'acquéreur, en cas d'éviction, d'une manière positive, et d'après les principes reçus jusqu'à présent.

Quant à la garantie des défauts de la chose vendue, on y retrouve les mêmes idées de justice et de morale.

Quelques personnes regretteront peut-être que le projet de loi ne contienne pas le détail des vices redhibitoires qui concernent principalement les ventes de certains animaux, et de quelques denrées.

Mais le législateur a sagement fait de s'interdire à cet égard une disposition générale. Quelquefois la loi, dans son action, doit prendre le caractère de l'administration.

Il existe des différences qui tiennent aux loca-

lités ; et la loi, pour vouloir être uniforme, deviendrait souvent injuste. Il faut donc dans ces cas que la loi respecte des usages antiques et invariables qui sont eux-mêmes devenus une espèce de vivante.

Il a donc suffi de dire, comme on le voit dans l'article 67, que l'action résultante des vices redhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant leur nature et l'usage des lieux où la vente a été faite.

CHAPITRE V.

Des obligations de l'acheteur.

Deux dispositions contenues dans ce chapitre doivent fixer votre attention. La première règle les cas dans lesquels l'intérêt du prix de la vente est dû ; la seconde établit le droit du vendeur sur la chose vendue, lorsque le prix ne lui est pas payé.

Relativement au premier objet, c'était une question controversée de savoir si l'intérêt du prix était de droit, et abstraction faite de toute convention. Les auteurs et les tribunaux étaient divisés à cet égard. Le projet de loi fait cesser toute difficulté par l'article 71, en réglant de la manière la plus précise, les cas dans lesquels les intérêts sont dûs.

Par rapport au second objet, on doutait encore si le vendeur qui n'était pas payé du prix de la vente pouvait en demander la résolution pour se mettre en possession de l'objet vendu, ou s'il ne devait pas le faire vendre judiciairement, sauf à faire valoir son privilége sur le prix, même malgré une stipulation contenue dans le contrat, qu'on

regardait comme comminatoire. En un mot, devait-il être considéré comme propriétaire ou seulement comme créancier privilégié? La jurisprudence sur ce point était vacillante.

Le projet de loi, après avoir d'abord adopté, et avec raison, le principe que la condition sous laquelle la transmission de la propriété avait été faite n'étant pas remplie, cette transmission de propriété pouvait être révoquée, est parti ensuite d'une distinction infiniment juste.

Ou le contrat de vente ne contient pas de stipulation relativement à la résolution de la vente par le défaut de paiement du prix, ou cette stipulation existe.

Au premier cas la résolution de la vente est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix; si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long, suivant les circonstances. Ce délai passé sans que l'acquéreur ait payé, la résolution de la vente sera prononcée. La seule circonstance de l'expiration du délai consomme le droit du vendeur à la chose, et la résolution de la vente devient forcée. Le juge n'a qu'à prononcer que ce droit est acquis.

Au second cas, c'est-à-dire s'il a été stipulé qu'à défaut de paiement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit; cette clause n'a pas paru suffisante pour faire retourner la propriété au vendeur : cependant comme la stipulation donne au droit de ce dernier une nouvelle énergie, l'acquéreur pourra bien conserver l'objet vendu en payant même après l'expiration du délai, tant qu'il n'aura pas été mis en demeure par une sommation,

mais s'il ne répond pas à la sommation par le paiement, le juge ne peut accorder aucun délai, et la résolution de la vente est opérée par la force de la convention.

Une législation aussi juste et aussi précise assure l'exécution des contrats, en même temps qu'elle tarit la source des procès.

Ce que nous venons de dire n'a lieu que pour les ventes d'immeubles. La résolution de la vente d'objets mobiliers est réglée d'une manière précise dans un autre article du même chapitre V.

CHAPITRE VI.

De la nullité et de la résolution de la Vente.

Deux sortes de résolution de la vente sont l'objet de ce chapitre. L'une par l'exercice de la faculté de rachat, l'autre par la vilité du prix.

On n'a pas cru devoir priver le vendeur de la faculté de pouvoir racheter l'héritage, et elle ne peut nuire à l'acquéreur lorsqu'il consent que cette faculté soit une condition de la vente.

Mais cette faculté de rachat est organisée de la manière la plus heureuse par le projet de loi.

Il s'agissait d'abord de concilier l'intérêt particulier du vendeur avec l'intérêt public qui s'oppose à ce que les propriétés demeurent pendant longtemps incertaines et flottantes.

C'est d'après cette idée que la faculté de racheter ne pourra être stipulée pour un terme excédant cinq années.

Ensuite le terme fixé sera de rigueur, et il ne pourra être prolongé par le juge.

Le délai courra contre toutes personnes, même contre le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre ceux qui sont chargés de l'administration de leurs biens, parce qu'il s'agit d'un délai conventionnel qui doit courir contre toutes sortes de personnnes, à la différence de la prescription légale.

Quand on connaît les entraves tolérées, établies même par l'ancienne jurisprudence sur cette matière, de combien de procès ne voit-on pas étouffer le germe dont la convention la plus précise ne pouvait mettre l'acquéreur à l'abri! Si le délai dans lequel la faculté de rachat devait être exercée était illimitée, il était prorogé à trente ans, c'est-à-dire au terme des prescriptions ordinaires. S'il était limité, l'acquéreur devait toujours mettre le vendeur en demeure, quelque stipulation qu'il y eût dans le contrat, et il fallait au moins deux jugemens pour que la déchéance devînt définitive. Ce n'est pas tout : quand la faculté de rachat était illimitée, et par conséquent prorogée à trente ans, on avait imaginé de considérer ce délai comme une prescription légale, qui dès-lors était suspendue à l'égard du mineur. La faculté de rachat est donc ramenée par le projet de loi aux principes de l'équité, à l'exécution des contrats.

Lorsqu'il y a transmission de la faculté de rachat et de l'héritage acquis sous cette faculté, en faveur d'autres personnes, à titre successif, ou à titre particulier, l'exercice du rachat pouvait rencontrer des difficultés. Elles sont prévues par le projet de loi par des dispositions de détail dont je crois inutile de vous entretenir.

Je passe à la rescision de la vente pour cause de lésion.

Vous connaissez, citoyens Législateurs, les diverses opinions qui se sont formées sur la question de savoir si cette lésion devait ou non être conservée. Je me contenterai de les rapporter en substance.

Ceux qui s'étaient décidés pour l'exclusion de la rescision se fondaient sur l'intérêt public, qui souffrait de ce que les propriétés, quoique légitimement acquises, étaient incertaines pendant le long espace de dix années entre les mains des acquéreurs qui négligeaient la culture, et n'osaient faire des améliorations dont ils craignaient de perdre le bénéfice; sur ce que le vendeur connaissait mieux que l'acquéreur lui-même la nature et la valeur de ce qu'il vendait, que souvent l'acquéreur courait même plus de risques que le vendeur: ce qui avait donné lieu à un ancien proverbe conservé par quelques auteurs, *qu'il y a plus de fous acheteurs que de vendeurs;* sur ce que l'ordre de la société exige qu'on maintienne la foi des contrats; et sur ce qu'enfin cette action était abolie par la loi du 14 fructidor an III, et que ce n'est pas sans inconvénient qu'on revient sur un point de législation une fois établi.

Les partisans de la rescision disaient que l'on était forcé de convenir que, sinon tous les vendeurs, au moins plusieurs étaient pressés par le besoin, et que cette circonstance, dont on pouvait aisément abuser, les mettait dans la nécessité de vendre à bas prix; que le principe d'humanité qui avait dicté la fameuse loi 2e. au Code *De rescindendâ venditione*, qui n'admettait la rescision

que lorsqu'il y avait une lésion de plus de moitié du juste prix, et qui était suivie dans toute la France; que ce motif d'humanité, dis-je, restait dans tous les cœurs; que ce qui avait donné lieu au proverbe ancien, que j'ai déjà rappelé, c'étaient principalement les risques que l'acquéreur pouvait courir relativement aux hypothèques dont l'héritage vendu pouvait être grevé, et que ces risques étaient devenus infiniment moindres par l'établissement d'un régime hypothécaire; qu'une lésion de plus de moitié dans le juste prix prenait le caractère d'un véritable dol que la loi ne devait pas consacrer; qu'enfin la loi du 14 fructidor an III avait été provoquée par les embarras qu'avait éprouvés l'exercice de l'action en rescision à raison de la concurrence du papier monnaie avec le numéraire métallique, en sorte qu'on devait regarder cette loi comme produite par des circonstances passagères.

Le Conseil d'Etat et ensuite le Tribunat ont adopté ces derniers motifs, et le principe qui en fait la base est tellement honorable, qu'il y a lieu de penser qu'ils détermineront aussi votre opinion.

Mais le projet de loi, en venant au secours d'un vendeur qui peut avoir fléchi sous le joug impérieux de la nécessité, affaiblit aussi d'une manière bien sensible les inconvéniens qui pouvaient accompagner la demande en rescision.

1°. En ce qu'il faut que la lésion soit au-dessus des sept douzièmes du juste prix, au lieu de la moitié;

2°. En ce que la demande doit être formée dans deux ans, au lieu de dix;

3°. En ce que ce délai court contre les mineurs, les femmes mariées, les interdits et les absens, venant du chef majeur qui a vendu; que même il n'est pas suspendu pendant la durée du temps du rachat qui aurait été stipulé;

Enfin, à raison des formes nouvelles, qui doivent précéder le jugement sur la demande en lésion, et que, sans doute, vous avez remarquées.

Le projet de loi contient encore sur cette matière une disposition importante par l'effet qu'elle doit produire; c'est celle qui veut que la demande en rescion n'ait pas lieu *en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.*

On disait autrefois que la rescision ne devait point être admise contre *les ventes forcées.* Ces expressions étaient équivoques et donnaient lieu à des contestations qui embarassaient les tribunaux.

Le projet de loi établit une règle simple, et dont les conséquences peuvent être appliquées avec sûreté. Tout se réduit à examiner si la vente a pour principe la volonté libre de ceux dont les biens sont vendus, ou si l'intervention de la justice était absolument nécessaire d'après la loi pour que la vente eût eu son effet; si c'est en un mot la justice qui vend pour suppléer au défaut de volonté ou de capacité de la part de celui dont la propriété est vendue. La recherche de ce principe est si aisée, qu'il est inutile de proposer des exemples.

CHAPITRE VII.

De la Licitation.

Je ne vous entretiendrai pas sur ce chapitre. Les

principes qui y sont établis sont d'une telle certitude, qu'on ne peut prévoir qu'il se soit élevé quelque doute dans les esprits.

CHAPITRE VIII.

Du transport des Créances et autres droits incorporels.

Indépendamment des meubles et des immeubles, il y a une troisième espèce de propriété qui peut faire l'objet de la vente; ce sont les créances et autres droits incorporels. La vente ou cession de cette espèce de biens tient à des principes particuliers, qui sont établis par le projet de loi sur des bases certaines, et qui étaient posées par des lois existantes.

Vous approuverez sans doute, citoyens Législateurs, qu'on ait conservé une disposition morale qui nous avait été transmise par le droit romain, et qui est consignée dans l'article 118 du projet de loi, qui veut que celui contre lequel on a cédé un droit litigieux puisse s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession avec les loyaux coûts, et les intérêts.

Mais en même-temps le projet de loi, art. 120, règle avec une exactitude propre à prévenir toutes difficultés, les cas où il doit y avoir exception à cette règle, qui sont au nombre de trois.

Vous penserez sans doute qu'il était superflu de rappeler que dans les mêmes cas il n'y a plus lieu à la prohibition d'acquérir, prononcée contre certaines personnes par l'article 16, parce qu'alors on ne peut pas dire que l'acquéreur soit un cessionnaire de droits litigieux dans le sens de la loi.

LOI

Relative à la Vente.

Du 15 Ventose an XII. (Bullletin des lois, n°. 349.)

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,

BONAPARTE, premier Consul, PROCLAME loi de la République le décret suivant, rendu par le Corps législatif le 15 Ventose an XII, conformément à la proposition faite par le Gouvernement le 7 dudit mois, communiquée au Tribunat le lendemain.

DÉCRET.

CODE CIVIL, LIVRE III.

Des différentes manières dont on acquiert la Propriété.

TITRE XI.

De la Vente.

CHAPITRE PREMIER.

De la nature et de la forme de la Vente.

ARTICLE PREMIER.

La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

Corps législatif. Du 7 ventose. Exposé des motifs par le citoyen PORTALIS Conseiller d'Etat.

Elle peut être faite par acte authentique, ou sous seing-privé.

2. Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

3. La vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives.

Dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions.

4. Lorsque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est point parfaite, en ce sens que les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles soient pesées, comptées ou mesurées ; mais l'acheteur peut en demander ou la délivrance, ou des dommages-intérêts, s'il y a lieu, en cas d'inexécution de l'engagement.

5. Si au contraire les marchandises ont été vendues en bloc, la vente est parfaite, quoique les marchandises n'aient pas encore été pesées, comptées ou mesurées.

6. A l'égard du vin, de l'huile et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a point de vente tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées.

Tribunat. Du 12 ventose. Rapport par le citoyen FAURE.

Corps législatif. Du 15 ventose. Discours du citoyen GRENIER, Tribun.

7. La vente faite à l'essai est toujours présumée faite sous une condition suspensive.

8. La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix.

9. Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractans est maître de s'en départir,

Celui qui les a données, en les perdant;

Et celui qui les a reçues, en restituant le double.

10. Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties.

11. Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers : si le tiers ne veut ou ne peut faire l'estimation, il n'y a point de vente.

12. Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre.

13. Tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas, peuvent acheter ou vendre.

14. Le contrat de vente ne peut avoir lieu entre époux que dans les trois cas suivans :

1°. Celui où l'un des deux époux cède des biens à l'autre, séparé judiciairement d'avec lui, en paiement de ses droits;

2°. Celui où la cession que le mari fait à sa femme, même non séparée, a une cause légitime, telle que le remploi de ses immeubles aliénés, ou de deniers à elle appartenans, si ces immeubles ou deniers ne tombent pas en communauté;

3°. Celui où la femme cède des biens à son mari en paiement d'une somme qu'elle lui aurait promise en dot, et lorsqu'il y a exclusion de communauté ;

Sauf, dans ces trois cas, les droits des héritiers des parties contractantes, s'il y a avantage indirect.

15. Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées,

Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;

Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissemens publics confiés à leurs soins ;

Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.

16. Les juges, leurs suppléans, les commissaires du Gouvernement, leurs substituts, les greffiers, huissiers, avoués, défenseurs officieux et notaires, ne peuvent devenir cessionnaires des procès, droits et actions litigieux, qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, et des dépens, dommages et intérêts.

CHAPITRE III.

Des Choses qui peuvent être vendues.

17. Tout ce qui est dans le commerce, peut être vendu lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation.

18. La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut

peut donner lieu à des dommages-intérêts, lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui.

19. On ne peut vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement.

20. Si au moment de la vente, la chose vendue était périe en totalité, la vente serait nulle.

Si une partie seulement de la chose est périe, il est au choix de l'acquéreur d'abandonner la vente, ou de demander la partie conservée, en faisant déterminer le prix par la ventilation.

CHAPITRE IV.

Des Obligations du Vendeur.

Dispositions générales.

21. Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.

Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

22. Il a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.

Section première.

De la Délivrance.

23. La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.

24. L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur, lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.

25. La délivrance des effets mobiliers s'opère,
Ou par la tradition réelle,
Ou par la remise des clefs des bâtimens qui les contiennent,
Ou même par le seul consentement des parties, si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les avait déjà en son pouvoir à un autre titre.

26. La tradition des droits incorporels se fait, ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait du consentement du vendeur.

27. Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur, s'il n'y a eu stipulation contraire.

28. La délivrance doit se faire au lieu où était, au temps de la vente, la chose qui en a fait l'objet, s'il n'en a été autrement convenu.

29. Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur.

30. Dans tous les cas le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.

31. Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'acheteur n'en paie pas le prix, et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le paiement.

32. Il ne sera pas non plus obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le paiement, si, depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite ou en état de déconfiture,

en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix ; à moins que l'acheteur ne lui donne caution de payer au terme.

33. La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente.

Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur.

34. L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires, et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

35. Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées.

36. Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat ;

Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

37. Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée.

38. Dans tous les autres cas,

Soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité,

Soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés,

Soit qu'elle commence par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure ;

L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur, pour l'excédant de mesure,

Ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat, est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

39. Dans le cas où, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix pour excédant de mesure, l'acquéreur a le choix, ou de se désister du contrat, ou de fournir le supplément du prix, et ce avec les intérêts s'il a gardé l'immeuble.

40. Dans tous les cas où l'acquéreur a le droit de se désister du contrat, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais de ce contrat.

41. L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat, de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

42. S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec expression de la mesure de chacun, et qu'il s'en trouve moins en l'un et plus en l'autre, on fait compensation à concurrence ; et l'action, soit en supplément, soit en diminution du prix, n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies.

43. La question de savoir sur lequel, du vendeur ou de l'acquéreur, doit tomber la perte ou la détérioration de la chose vendue, avant la livraison, est jugée d'après les règles prescrites au titre *des Obligations conventionnelles en général.*

Section II.

De la Garantie.

44. La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur, a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue ; le second, les défauts cachés de cette chose, ou les vices redhibitoires.

§. premier.

De la Garantie en cas d'Eviction.

45. Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.

46. Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet ; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

47. Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel ; et toute convention contraire est nulle.

48. Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur en cas d'éviction est tenu à la restitution du prix, à moins que l'acquéreur n'ait connu lors de la vente le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques.

49. Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet; si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur,

1°. La restitution du prix;

2°. Celle des fruits lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince;

3°. Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire;

4°. Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

50. Lorsqu'à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidens de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix.

51. Mais si l'acquéreur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit.

52. Si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente.

53. Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds.

54. Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites au fonds.

55. Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence

relativement au tout, que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résilier la vente.

56. Si dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie évincée est remboursée à l'acquéreur suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

57. Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit; il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

58. Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant, pour l'acquéreur de l'inexécution de la vente, doivent être décidées suivant les règles générales établies au titre *des Obligations conventionnelles en général.*

59. La garantie pour cause d'éviction cesse lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement en dernier ressort, ou dont l'appel n'est plus recevable sans appeler son vendeur, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisans pour faire rejeter la demande.

§. II.

De la Garantie des défauts de la Chose vendue.

60. Le vendeur est tenu de la garantie à raison

des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

61. Le vendeur n'est pas tenu des vices apparens et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

62. Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

63. L'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

64. Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

65. Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

66. Si la chose qui avait des vices, a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur, à la restitution du prix, et aux autres dédommagemens expliqués dans les deux articles précédens;

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

67. L'action résultant des vices redhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices redhibitoires, et l'usage du lieu où a été faite la vente.

68. Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

CHAPITRE V.

Des Obligations de l'Acheteur.

69. La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix au jour et au lieu réglés par la vente.

70. S'il n'a rien été réglé à cet égard lors de la vente, l'acheteur doit payer au lieu et dans le temps où doit se faire la délivrance.

71. L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas suivans :

S'il a été ainsi convenu lors de la vente ;

Si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus;

S'il a été sommé de payer.

Dans ce dernier cas, l'intérêt ne court que depuis la sommation.

72. Si l'acheteur est troublé ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux celui-ci n'aime donner caution, et sauf le cas où il ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur paiera.

73. Si l'acheteur ne paie pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente.

74. La résolution de la vente d'immeubles est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix.

Si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long suivant les circonstances.

Ce délai passé sans que l'acquéreur ait payé, la résolution de la vente sera prononcée.

75. S'il a été stipulé lors de la vente d'immeubles, que, faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, l'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du délai, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation: mais, après cette sommation, le juge ne peut pas lui accorder de délai.

76. En matière de vente de denrées et effets mobiliers, la résolution de la vente aura lieu de plein droit et sans sommation, au profit du vendeur, après l'expiration du terme convenu pour le retirement.

CHAPITRE VI.

De la Nullité et de la Résolution de la Vente.

77. Indépendamment des causes de nullité ou de résolution déjà expliquées dans ce titre, et de celles qui sont communes à toutes les conventions, le contrat de vente peut être résolu par l'exercice de la faculté de rachat, et par la vileté du prix.

SECTION PREMIÈRE.

De la Faculté de rachat.

78. La faculté de rachat ou de réméré est un

pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'article 92.

79. La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années.

Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme.

80. Le terme fixé est de rigueur, et ne peut être prolongé par le juge.

81. Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le terme prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable.

82. Le délai court contre toutes personnes, même contre le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre qui de droit.

83. Le vendeur à pacte de rachat peut l'exercer contre un second acquéreur, quand même la faculté de réméré n'aurait pas été déclarée dans le second contrat.

84. L'acquéreur à pacte de rachat exerce tous les droits de son vendeur ; il peut prescrire tant contre le véritable maître que contre ceux qui prétendraient des droits ou hypothèques sur la chose vendue.

85. Il peut opposer le bénéfice de la discussion aux créanciers de son vendeur.

86. Si l'acquéreur à pacte de réméré d'une partie indivise d'un héritage s'est rendu adjudicataire de la totalité sur une licitation provoquée contre lui, il peut obliger le vendeur à retirer le tout lorsque celui-ci veut user du pacte.

87. Si plusieurs ont vendu conjointement et par un seul contrat un héritage commun entre

eux, chacun ne peut exercer l'action en réméré que pour la part qu'il y avait.

88. Il en est de même si celui qui a vendu seul un héritage a laissé plusieurs cohéritiers.

Chacun de ces cohéritiers ne peut user de la faculté de rachat que pour la part pour laquelle il est héritier.

89. Mais, dans le cas des deux articles précédens, l'acquéreur peut exiger que tous les covendeurs ou tous les cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage entier; et, s'ils ne se concilient pas, il sera renvoyé de la demande.

90. Si la vente d'un héritage appartenant à plusieurs n'a pas été faite conjointement et de tout l'héritage ensemble, et que chacun n'ait vendu que la part qu'il y avait, ils peuvent séparément exercer l'action en réméré sur la portion qui leur appartenait;

Et l'acquéreur ne peut forcer celui qui l'exercera de cette manière, à retirer le tout.

91. Si l'acquéreur a laissé plusieurs héritiers, l'action en réméré ne peut être exercée contre chacun d'eux que pour sa part, dans le cas où elle est encore indivise, et dans celui où la chose vendue a été partagée entre eux.

Mais s'il y a eu partage de l'hérédité, et que la chose vendue soit échue au lot de l'un des héritiers, l'action en réméré peut être intentée contre lui pour le tout.

92. Le vendeur qui use du pacte de rachat, doit rembourser non-seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence

de cette augmentation. Il ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations.

Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par l'effet du pacte de rachat, il le reprend exempt de toutes les charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé : il est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur.

Section II.

De la Rescision de la Vente pour cause de lésion.

93. Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente,

Quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision,

Et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.

94. Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

95. La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Ce délai court contre les femmes mariées, et contre les absens, les interdits, et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu.

Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte du rachat.

96. La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les

faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

97. Cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.

98. S'il y a des avis différens, le procès-verbal en contiendra les motifs, sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.

99. Les trois experts seront nommés d'office, à moins que les parties ne se soient accordées pour les nommer tous les trois conjointement.

100. Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder les fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total.

Le tiers possesseur a le même droit, sauf sa garantie contre son vendeur.

101. Si l'acquéreur opte de garder la chose en fournissant le supplément réglé par l'article précédent, il doit l'intérêt du supplément, du jour de la demande en rescision.

S'il préfère de la rendre et de recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande.

L'intérêt du prix qu'il a payé, lui est aussi compté du jour de la même demande, ou du jour du paiement, s'il n'a touché aucuns fruits.

102. La rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur.

103. Elle n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.

104. Les règles expliquées dans la section précédente pour les cas où plusieurs ont vendu conjointement ou séparément, et pour celui où le vendeur ou l'acheteur a laissé plusieurs héritiers, sont pareillement observées pour l'exercice de l'action en rescision.

CHAPITRE VII.

De la Licitation.

105. Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte ;

Ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageans ne puisse ou ne veuille prendre,

La vente s'en fait aux enchères, et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

106. Chacun des copropriétaires est le maître de demander que les étrangers soient appelés à la licitation : ils sont nécessairement appelés lorsque l'un des copropriétaires est mineur.

107. Le mode et les formalités à observer pour la licitation sont expliqués aux titres *des Successions* et au Code judiciaire

CHAPITRE VIII.

Du Transport des Créances et autres Droits incorporels.

108. Dans le transport d'une créance, d'un

droit ou d'une action sur un tiers, la délivrance s'opère entre le cédant et le cessionnaire par la remise du titre.

109. Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport faite au débiteur.

Néanmoins le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique.

110. Si, avant que le cédant ou le cessionnaire eût signifié le transport au débiteur, celui-ci avait payé le cédant, il sera valablement libéré.

111. La vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque.

112. Celui qui vend une créance ou autre droit incorporel, doit en garantir l'existence au temps du transport, quoiqu'il soit fait sans garantie.

113. Il ne répond de la solvabilité du débiteur, que lorsqu'il s'y est engagé, et à concurrence seulement du prix qu'il a retiré de la créance.

114. Lorsqu'il a promis la garantie de la solvabilité du débiteur, cette promesse ne s'entend que de la solvabilité actuelle, et ne s'étend pas au temps à venir, si le cédant ne l'a expressément stipulé.

115. Celui qui vend une hérédité sans en spécifier en détail les objets, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier.

116. S'il avait déjà profité des fruits de quelques fonds, ou reçu le montant de quelque créance appartenant à cette hérédité, ou vendu quelques

effets

effets de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expressément réservés lors de la vente.

117. L'acquéreur doit de son côté rembourser au vendeur ce qu'il a payé pour les dettes et charges de la succession, et lui faire raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire.

118. Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux, peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le cessionnaire a payé le prix de la cession à lui faite.

119. La chose est censée litigieuse dès qu'il y a procès et contestation sur le fond du droit.

120. La disposition portée en l'article 118 cesse,

1°. Dans le cas où la cession a été faite à un cohéritier ou copropriétaire du droit cédé;

2°. Lorsqu'elle a été faite à un créancier en paiement de ce qui lui est dû;

3°. Lorsqu'elle a été faite au possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux.

Collationné à l'original, par nous président et secrétaires du Corps législatif. A Paris, le 15 ventose an XII de la République française. *Signé* FONTANES, *président;* N. C. GOLZART, LOMBARD, HUON, P. JOSEPH OLBRECHTS, *secrétaires.*

SOIT la présente loi revêtue du sceau de l'Etat,

insérée au Bulletin des lois, inscrite dans les registres des autorités judiciaires et administratives, et le grand-juge, ministre de la justice, chargé d'en surveiller la publication. A Paris, le 25 ventose an XII de la République.

Signé BONAPARTE, *premier Consul.* Contresigné : *le secrétaire d'État*, HUGUES-B. MARET. Et scellé du sceau de l'Etat.

Vu, *le grand-juge, ministre de la justice*, signé REGNIER.

LIVRE TROISIÈME
DU CODE CIVIL.

Des différentes manières d'acquérir la Propriété.

23e. LOI.

*LOI relative à l'*Échange, *titre XII, livre III du Code civil, présentée le* 8 *ventose au Corps législatif, par les Conseillers d'État* Bigot-Préameneu, Lacuée *et* Fourcroy, *chargés d'en soutenir la discussion, adoptée le* 16 *ventose, et promulguée le* 26 *du même mois.*

MOTIFS exposés au Corps législatif, par le Conseiller d'Etat Bigot-Préameneu, *sur le* Contrat d'Échange, *titre XII, livre III du Code civil.*

Séance du 8 Ventose an XII.

Citoyens Législateurs,

Le plus ancien des contrats est l'échange. Si l'ima-

gination pouvait se figurer les temps où le droit de propriété n'était pas encore établi, on verrait les hommes se prêtant des secours mutuels, l'un aidant l'autre de sa force lorsque l'autre l'aidait de son adresse, et faisant ainsi l'échange des avantages qu'ils avaient reçus de la nature.

Le droit de propriété ayant attribué à chacun exclusivement le produit de son travail, et la civilisation ayant multiplié avec les besoins les divers genres d'ouvrages, aucun n'a pu embrasser tous ces divers genres de travaux pour fournir à tous ses besoins : sans l'échange, le droit de propriété eût été en vain établi ; c'est à l'échange qu'il faut attribuer et les premiers dégrés et les progrès de la civilisation.

La multiplicité toujours croissante des échanges a fait rechercher les moyens de les rendre plus faciles : telle a été l'origine des monnaies, que tous les peuples ont prises pour un signe représentatif de la valeur de tous les travaux et de toutes les choses qui peuvent être dans le commerce.

Les métaux qui servent de monnaie peuvent aussi être un objet direct d'échange, parce qu'ils ont par eux-mêmes une valeur intrinsèque fondée sur l'emploi qu'on en fait en bijoux ou en meubles, et encore plus sur le besoin qu'en ont tous les peuples pour en faire leurs monnaies. Lorsqu'à ce titre, et revêtus des empreintes qui servent de garantie au public, ils sont mis en circulation, on les considère moins comme marchandise que comme signe représentatif des valeurs et comme instrument d'échange ; et les transports de propriété qui se font ainsi pour de la monnaie, ont été dès les temps les plus reculés désignés par le nom de *ventes*.

Les échanges faits par le moyen des monnaies et distingués sous le nom de *ventes* parurent aux législateurs romains d'une telle importance pour l'ordre social, qu'ils mirent le contrat de vente dans la classe des contrats *nommés* à l'exécution desquels la loi contraignait les parties, et ils laissèrent les échanges au nombre des contrats *consensuels*, des simples pactes dont l'exécution fut d'abord livrée à la bonne foi des contractans, et pour lesquels il n'y eut ensuite pendant plusieurs siècles d'action civile, que quand ils avaient été exécutés par l'une des parties.

Ces divers effets donnés par la jurisprudence romaine à la vente et à l'échange ont fixé l'attention sur les différences dans la nature de ces deux contrats. Ces différences ne sont point essentielles, puisque des deux sectes entre lesquelles se divisaient les jurisconsultes, celle des Sabiniens soutenait que l'échange était un vrai contrat de vente. Il fut reconnu par la loi Ire. ff. *de contrah. emptione*, que l'échange ne doit point être confondu avec la vente; que dans l'échange on ne peut pas distinguer celle des choses échangées qui est le prix de celle qui est marchandise : au lieu que dans la vente celui qui livre la marchandise, est toujours, sous le nom de *vendeur*, distingué de celui qui ne livrant que la monnaie ou le prix pécuniaire est appelé *acheteur*. *Aliud est pretium, aliud merx quod in permutatione discerni non potest uter emptor, uter venditor sit.* L. I. ff. *de contrah. empt.*

La vente et l'échange ne diffèrent pas seulement dans leur dénomination; ces contrats ont encore quelques effets qui ne sont pas les mêmes.

Dans l'une et l'autre, les deux contractans sont

obligés de livrer une chose ; mais dans l'exécution de cet engagement il y a une différence entre la vente et l'échange.

Dans la vente, celui qui achète doit livrer le prix consistant en une somme d'argent, et cette obligation a les effets suivans :

Le premier, que toutes choses pouvant se convertir en argent, il suffit qu'il soit possible à l'acheteur d'en réaliser le prix en vendant lui-même tout ce qu'il possède, pour que l'acheteur ait le droit de l'y contraindre.

Le second effet est que la propriété de ce prix est transférée au vendeur par le seul fait du paiement, sans qu'il reste exposé à aucune éviction. *Emptor nummos venditori facere cogitur* L. II, § 2. ff. *act. vend.*

De son côté, le vendeur doit aussi livrer la chose vendue ; mais lorsque c'est un corps certain et déterminé, il est possible que la propriété en soit avec fondement réclamée par une tierce personne ; le vendeur doit alors être garant, et l'obligation de transmettre cette propriété ne pouvant plus s'accomplir, il est tenu par l'effet de la garantie de restituer le prix, de rembourser les frais et de payer les dommages et intérêts.

Dans l'échange, il s'agit d'objets mobiliers ou immobiliers qui sont à livrer de part et d'autre ; chaque contractant ne peut donc aussi être contraint de livrer la chose même dont il n'est pas propriétaire et d'en maintenir la possession s'il l'a livrée. Mais alors quelle est l'espèce de garantie que l'équité peut admettre ?

L'objet déterminé, qui n'a été promis ou livré que pour un autre objet déterminé, ne peut pas

être effectivement remplacé par une somme d'argent.

Il est donc juste que si l'un des copermutans a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et s'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne puisse être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue. Il est également juste que celui qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange ait le choix de conclure à des dommages et intérêts, ou de répéter la chose.

La rescision pour cause de lésion a été admise dans le contrat de vente d'immeubles en faveur du vendeur. Il était nécessaire de maintenir une règle dictée par des sentimens d'humanité; c'est le moyen d'empêcher que la cupidité n'abuse du besoin qui, le plus souvent, force le vendeur à ces aliénations.

Ce genre de réclamation n'a point été admis au profit de l'acheteur : c'est toujours volontairement qu'il contracte. S'il donne un prix plus considérable que la valeur réelle, on peut présumer que c'est par des conventions de convenance que lui seul pouvait apprécier, qu'ainsi le contrat doit à cet égard faire la loi.

Les motifs qui ont fait rejeter à l'égard de l'acheteur l'action en rescision de vente d'immeubles pour cause de lésion, l'ont aussi fait exclure dans le contrat d'échange. Il est également l'effet de la volonté libre et de la convenance des copermutans. Chacun d'eux est d'ailleurs vendeur et acquéreur. Il y aurait donc contradiction si dans le contrat d'échange l'action dont il s'agit était admise, lorsque dans le contrat de vente elle n'a point été accordée à l'acheteur.

Telles sont les observations particulières dont le

contrat d'échange est susceptible : on doit d'ailleurs lui appliquer toutes les règles prescrites pour le contrat de vente.

RAPPORT

Fait au Tribunat par le citoyen FAURE, *au nom de la Section de législation, sur la loi relative à l'*Échange, *Code civil.*

Séance du 14 Ventose an XII.

CITOYENS TRIBUNS,

Après vous avoir présenté l'analyse motivée du projet de loi relatif à *la vente*, il me reste à vous entretenir du projet relatif à *l'échange :* celui-ci doit former le titre XII du Livre III du Code civil.

Le contrat d'échange diffère seulement du contrat de vente en ce que, dans le dernier, l'une des parties donne à l'autre une somme d'argent pour avoir l'objet qu'elle désire ; tandis que dans le premier chacune des deux parties donne et reçoit une chose particulière, autre que de l'argent.

Cette distinction prouve qu'il est impossible que l'échange n'ait pas précédé la vente : ce dernier contrat ne peut pas être plus ancien que la création des signes monétaires, et l'on a dit avec beaucoup

de raison que la vente n'était qu'un échange perfectionné.

Les règles sont presque en tout point les mêmes pour les deux contrats : aussi le projet actuel ne contient-il qu'un très-petit nombre de dispositions. Ce qu'on aurait ajouté n'eût été que la répétition de celles contenues dans le projet relatif à la vente, ou de celles consacrées par la loi sur les obligations conventionnelles en général.

S'il est dit, article 2, que l'échange s'opère par le seul consentement, de même que la vente, c'est pour avertir que le législateur n'admet point la subtilité de la loi romaine, d'après laquelle la convention d'échange ne produisait aucune obligation civile, tant qu'elle n'avait pas été consentie par l'un des contractans : elle était qualifiée de *contrat innommé*. La vente au contraire produisait une obligation civile sans avoir reçu encore aucune exécution : elle était au rang des *Contrats nommés*.

Le projet se borne à prévoir trois cas :

1°. Le cas où l'un des copermutans a donné ce qui ne lui appartenait point, et où l'autre n'a encore rien livré ;

2°. Le cas de l'éviction ;

3°. Celui de la lésion.

Il décide d'abord que si une chose est donnée à titre d'échange, celui qui n'en est pas le propriétaire, la partie qui l'a reçue n'est pas obligée de livrer l'objet promis en contre-échange. La restitution de l'objet reçu éteint toute obligation. En effet les parties n'ont contracté que pour acquérir l'une et l'autre la propriété de ce qu'elles se donneraient respectivement, et non pas pour acquérir une simple possession qui ne pourrait se convertir

en propriété qu'après le temps nécessaire pour la prescription, ou par la vente qu'en ferait le véritable propriétaire lui-même.

Quant à l'éviction, le projet décide que le copermutant, évincé de ce qu'il tient à titre d'échange, a droit à des dommages et intérêts ; la justice en arbitrera le montant. Aime-t-il mieux répéter sa propre chose ? On ne peut se dispenser de la lui rendre : c'est à lui d'opter. La loi lui laisse le choix du parti qui lui conviendra le mieux.

Enfin si l'un des copermutans est lésé, quelque considérable que soit la lésion, il ne peut faire rescinder le contrat.

On a remarqué, par rapport au contrat de vente, que la rescision pour cause de lésion était admise uniquement en faveur du vendeur, jamais en faveur de l'acheteur.

On se rappelle la raison de cette différence.

Souvent le vendeur n'a disposé de sa chose à vil prix que par l'effet d'un besoin urgent qui l'a forcé de s'immoler à la cupidité d'un acheteur impitoyable. L'humanité de la loi vient le consoler de l'insensibilité de l'homme.

L'acheteur qui prétend avoir fait un trop grand sacrifice pour son acquisition ne peut exciter le même intérêt. Ce n'est pas par besoin qu'il a contracté ; c'est parce que l'objet qu'il a cru devoir acquérir était à sa convenance. Or cette convenance seule suffit pour ajouter au prix réel un prix d'affection qui ne peut avoir de tarif aux yeux de la loi.

Ce qui vient d'être dit sur l'acheteur est parfaitement applicable à chacun des copermutans. En

matière d'échange il ne s'agit point de se procurer une somme d'argent.

L'échange n'est jamais le résultat de la détresse. Si celui qui dispose à ce titre était dans le besoin, il vendrait et n'échangerait pas. Le motif qui a fait admettre la rescision en faveur du vendeur n'est donc nullement applicable à ceux qui disposent à titre d'échange. Puisque dans le contrat d'échange chacun des objets est tout à la fois la chose et le prix, chacun des contractans n'est-il pas aussi tout à la fois vendeur et acheteur ? La confusion de ces deux qualités ramène nécessairement à la règle générale : car la faveur que l'on alléguerait sous la première qualité serait repoussée par l'exclusion résultante de la seconde.

Ici le projet de loi se réfère pour tous les autres cas aux dispositions du *contrat de vente.*

Ici se terminent également les observations sur le *contrat d'Échange.*

Nota. Le même Rapporteur a été chargé d'émettre le vœu du Tribunat au Corps législatif. Il n'y a point eu de discours particulier.

LOI

RELATIVE A L'ÉCHANGE.

Du 16 Ventose an XII. (Bulletin des lois, n°. 349.)

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,

BONAPARTE, premier Consul, PROCLAME loi de la République le décret suivant, rendu par le Corps législatif le 16 ventose an XII, conformément à la proposition faite par le Gouvernement le 8 dudit mois, communiquée au Tribunat le même jour.

DECRET.

CODE CIVIL, LIVRE III.

Des différentes manières dont on acquiert la Propriété.

TITRE XII.

De l'Échange.

ARTICLE PREMIER.

L'échange est un contrat par lequel les parties

Corps législatif. Du 8 ventose. Exposé des motifs par le citoyen BIGOT-PRÉAMENEU, Conseiller d'État.

se donnent respectivement une chose pour une autre.

2. L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que pour la vente.

3. Si l'un des copermutans a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue.

4. Le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange, a le choix de conclure à des dommages et intérêts, ou de répéter sa chose.

5. La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.

6. Toutes les autres régles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'échange.

Collationné à l'original, par nous président et secrétaires du Corps législatif. A Paris, le 16 ventose an XII de la République française. *Signé* FONTANES, *président;* N. C. GOLZART, LOMBARD, HUON, P. JOSEPH OLBRECHTS, *secrétaires.*

SOIT la présente loi revêtue du sceau de l'Etat, insérée au Bulletin des lois, inscrite dans les registres des autorités judiciaires et administratives,

---

Tribunat. Du 14 ventose. Rapport par le citoyen FAURE.
Corps législatif. Du 16 ventose. Discours par le citoyen FAURE.

et le grand-juge, ministre de la justice, chargé d'en surveiller la publication. A Paris, le 26 ventose an XII de la République.

Signé BONAPARTE, *premier Consul.* Contre-signé, *le secrétaire d'Etat*, HUGUES-B. MARET. Et scellé du sceau de l'Etat.

Vu, *le grand-juge, ministre de la justice,* signé REGNIER.

LIVRE TROISIÈME
DU CODE CIVIL.

Des différentes manières d'acquérir la Propriété.

24e. LOI.

LOI relative au Louage, *titre XIII, livre III du Code civil, présentée au Corps législatif le* 9 *ventose, par les Conseillers d'Etat* GALLI, TREILHARD *et* BERENGER, *chargés d'en soutenir la discussion, adoptée le* 16 *ventose, et promulguée le* 26 *du même mois.*

MOTIFS exposés au Corps législatif, par le Conseiller d'État GALLI, *sur le* Contrat de Louage, *titre XIII, livre III du Code civil.*

Séance du 9 Ventose an XII.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

L'on vient de vous présenter pour être converti en loi le titre XI, *de la Vente ;*

Celui *du Louage*, que l'on vous présente aujourd'hui, lui ressemble beaucoup, et la différence qu'il y a entre eux n'empêche pas qu'ils n'aient aussi de grands rapports.

Le premier contrat que firent les homme fut celui de l'échange (1).

Le second fut celui de la vente : *Origo emendi vindindique à permutationibus cœpit*, dit le texte dans la loi Ire. ff. *De contrahend. empt.*

C'est par l'invention de la monnaie que l'usage de la vente s'est introduit (2). Or il est probable que le contrat de louage a suivi immédiatement celui de la vente.

Les anciens jurisconsultes *locationem sæpè* venditionem *appellarunt et conductorem emptorem ;* et cela *propter vicinitatem emptionis et locationis :* c'est entre autres *Cujas* qui nous l'observe (3).

De là il résulte que plusieurs règles sont communes à l'un et à l'autre des deux contrats.

Nous en avons un exemple dans la loi 39, ff. *de Pactis : ibi : veteribus placet pactionem obscuram vel ambiguam venditori, et qui locavit nocere.* En voici la raison : parce qu'il est au pouvoir, soit du vendeur, soit du locateur, *legem apertiùs conscribere* (4).

Le contrat de louage, n'en déplaise à ceux qui pensent autrement, doit être envisagé comme très-

---

(1) *Domat*, *Lois civiles*, page 26, colon. 2, édition de Paris, 1771.

(2) *Idem*, page 44.

(3) *Ad* LL. 19 et 20, ff. *de Actionibus empt.*

(4) *Domat*, page 48.

utile

utile à l'agriculture. Tel a une métairie qui depuis quelque temps est fort dégradée; tel autre, un héritage qui pourrait être amélioré par des canaux, par des aplanissemens; tel pourrait en augmenter les revenus au moyen de quelques défrichemens ou d'autres variations: mais comment les faire, s'il n'a pas les sommes qu'il lui faut? Un contrat de louage, un fermier, mettent le propriétaire dans le cas de remplir ses vues. D'après ces réflexions, je ne puis comprendre qu'il puisse y avoir une opinion contraire. Un ancien philosophe (1) disait fort bien: *Pauca admodùm sunt sine adversario.*

Mais, quoi qu'il en soit de cette question, approchons-nous de la matière et de la loi dont il s'agit; voyons quels en furent les principes et les bases.

La plus grande partie des choses qu'on dit dans ce titre appartiennent à la substance et à la nature du contrat de louage, et ne sont appuyées que sur les régles générales du droit écrit, du droit commun, enfin sur les principes de cette philosophie qui est exactement l'ame et la source de la jurisprudence.

Ce sera donc mieux de me resserrer dans des bornes plus étroites, n'ayant pour objet que les matières les plus importantes, ou les plus douteuses, et susceptibles de discussion.

Les six premiers articles ne consistent que dans la division de plusieurs sortes de louages, dans leurs définitions, et dans d'autres matières de toute évidence.

Le seul consentement sur la chose qui est louée

(1) Senec. natural. *Quæst.* lib. 5.

et sur le prix fait le louage (1); il peut donc se faire par écrit ou verbalement, comme il est dit dans l'article 7 : car les actes qui en sont dressés soit sous signature privée, soit pardevant notaires, ne sont interposés que pour servir à la preuve du contrat, ou pour acquérir des droits d'hypothèque et d'exécution (2).

L'art. 8 porte : « Si le bail sans écrit n'a encore » reçu aucune exécution, et que l'une des parties » le nie,

» La preuve ne peut être reçue par témoins,

» Quelque modique qu'en soit le prix, et quoi- » qu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données;

» Le serment peut seulement être déféré à celui » qui nie le bail. »

Cet article, tel qu'il est conçu, évite bien des procès sans que l'intérêt d'aucun y soit lésé, puisque c'est dans l'hypothèse que le bail n'ait encore eu la moindre exécution.

L'art. 10 déclare que « le preneur (3) a le droit » de sous-louer et même de céder son bail à un » autre, si cette faculté ne lui a pas été in- » terdite ».

La loi romaine nous l'avait déjà dit : *nemo prohibetur rem quam conduxit, fruendam alii locare, si nihil aliud convenit* (4).

---

(1) *Pothier*, *du Louage*, page 3, édition d'Orléans, 1771.

(2) *Idem*, pages 34, 38 et 39.

(3) *Preneur*, soit *conducteur*, *Domat*, titre 4 *du Louage*, page 2, 44, colonne 2, édition de Paris, 1771.

(4) L. 16, Cod. *de Locato*. L. 60, ff, *eodem*.

L'art. 13 dit que « le bailleur (1) doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui » peuvent devenir nécessaires, autres que les » *locatives*. »

Notez *autres que les locatives ;* car il y a certaines menues réparations qu'on appelle *locatives*, dont l'usage a chargé les locataires des maisons (2).

Dans le cas de réparations urgentes durant le bail, il est dit, art. 17, que « si, elles durent plus » de quarante jours, le prix du bail sera diminué » à concurrence du temps et de la partie de la » chose louée dont le preneur aura été privé. »

La fixation du terme ne permettra plus aux parties de s'entraîner dans des questions peut-être de peu d'importance, mais toujours très-dispendieuses.

L'art. 19 dispose que « si le bail a été fait sans » écrit, l'une des parties ne pourra donner congé » à l'autre qu'en observant les délais fixés par » l'usage des lieux. »

Voici, dans ce titre comme dans bien d'autres, respectés les usages des lieux : *Inveterata consuetudo pro lege custoditur, et hoc est jus quod dicitur moribus constitutum.* L. 32, § Ier. ff, *de Legibus.*

Même il est bon de remarquer que la loi romaine les respectait également en matière de louage. L. 19, Cod. *Loc.* (3).

---

(1) *Bailleur*, soit *locateur*, *Domat*, tit. 4 *du Louage*, page 44.

(2) Selon ce que dit *Pothier*, page 176.

(3) Voyez aussi *Pothier*, page 268.

L'art. 33 dispose que « la caution donnée par le » bail ne s'étend pas aux obligations résultant de » la prolongation. » Rien de plus juste, parce que l'obligation de la caution est censée fixée au temps du bail et non à une prolongation à laquelle celui qui s'est rendu garant n'aurait eu aucune part et n'y aurait acquiescé (1).

Cette disposition doit paraître d'autant plus sage qu'elle est aussi appuyée sur la maxime constatée de tout temps, que *fidejussores in leviorem causam accipi possunt, in duriorem non possunt* (2).

La maxime du droit romain *emptorem fundi necesse non est stare colono cui prior dominus locavit, nisi eâ lege emit*, L. 3. Cod. *Locati* (3), serait très-judicieusement rejeté dans l'art. 36, puisqu'il y est dit : « Si le bailleur vend la chose louée, » l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le loca- » taire qui a un bail authentique ou dont la date » est certaine, à moins que la réserve n'en ait été » faite dans le contrat de bail. »

Cette loi *emptorem fundi* avait bien son motif; mais il n'était après tout qu'une subtilité (4). L'acquéreur, disait-on, n'étant que successeur à titre singulier, ne doit pas, comme le successeur

---

(1) *Domat*, *du Louage*, tit. 4, sect. 4, §. 9, page 49.

(2) L. 8, §. 7, 8 et 9; l. 34, ff, *de Fidejussoribus*, §. 5, *Inst. Cod.* tit.

(3) *Pothier*, page 228 à 231.

(4) Aussi ce n'est pas d'aujourd'hui que les Français se vantent, non sans raison, d'avoir banni toute subtilité de leur droit. *Pothier*, tome II, partie Ire. Chap. 2 *du Prêt*, article 2, page 717, édit. 1781.

à titre universel, être tenu des engagemens personnels de son auteur (1).

Par cet art. 36 du nouveau Code, combien de contestations ne va-t-on pas écarter sur-tout dans ces pays où l'on fait à cet égard une foule de distinctions entre les locations verbales et celles faites par instrument; entre l'écriture privée ayant ou non hypothèque et clause de *constituts*; entre hypothèque générale et hypothèque spéciale (2), etc.!

En outre, que d'altercations, que de débats n'y a-t-il pas aussi entre le vendeur et le fermier pour le plus ou le moins d'indemnité qui peut être dû à ce dernier!

Les art. 37 à 40 : que de différends, que de disputes n'empêcheront-ils pas!

Il y est dit : « S'il a été convenu, lors du bail, » qu'en cas de vente, l'acquéreur pourrait expulser » le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait » aucune stipulation sur les dommages et intérêts, » le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le » locataire de la manière suivante :

» S'il s'agit d'une maison, appartement ou bou- » tique, le bailleur paie, à titre de dommages et » intérêts, au locataire évincé une somme égale au » prix du loyer pendant le temps qui, suivant » l'usage des lieux, est accordé entre le congé et » la sortie.

» S'il s'agit de bien ruraux, l'indemnité que le

---

(1) Voyez le procès-verbal, n°. 13, séance du Conseil d'Etat, du 9 nivose an XII, page 515.

(2) *Pothier, du Louage*, page 330.

» bailleur doit payer au fermier, est du tiers » du prix du bail pour tout le temps qui reste à » courir.

» L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit » de manufactures, usines ou autres établissemens » qui exigent de grandes avances. »

L'art. 42 porte que « le fermier ou le locataire ne » peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par » le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur; des dommages et intérêts et de toutes les » autres prises qu'ils peuvent avoir. »

C'est ici une autre disposition bien équitable; car l'objet principal de l'indemnité du fermier ou locataire est précisément celui de ne pas être expulsé qu'il ne soit payé.

A l'art. 47 il est bien dit que les réparations locatives sont à la charge du locataire; mais il y est dit aussi que ces réparations locatives sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

A l'article 48, il est statué que « le curement des » puits doit être à la charge du bailleur. »

Cela doit être ainsi (1); car, dans une maison où il y aurait beaucoup de locataires, cet ouvrage ne se ferait pas, ou serait mal fait, ou pour le moins retardé, s'il dépendait du fait de plusieurs locataires dont l'humeur, la fortune et les circonstances les empêcheraient de s'accorder entre eux.

---

(1) Quoi qu'en dise *Desgodets* en son livre des *Lois des bâtimens*, partie 2, sur l'article 172 de la *Coutume de Paris*, n°. 10. Voyez aussi *Pothier*, *du Louage*, pages 180 et 181.

Il est statué, par l'article 54, que « le bailleur » ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare » vouloir occuper par lui-même la maison louée, » s'il n'y a eu convention contraire. »

Voilà une jurisprudence totalement en opposition avec le texte du droit romain : *AEde quam te conductam habere dicis, si pensionem in solidum solvisti, invitum te expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit* (1).

Or l'on a trouvé qu'il y avait de très-fortes raisons pour abolir une loi qui n'est fondée sur rien de solide (2).

Effectivement, nous ne la voyons basée que sur le besoin qu'a de sa maison le propriétaire pour l'occuper par lui-même, et sur ce qu'on doit présumer qu'il n'eût pas voulu la louer s'il eut prévu ce besoin. D'où l'on tire la conséquence qu'on doit sous-entendre dans le bail à loyer qu'il en a fait une condition par laquelle il s'est tacitement réservé la faculté de résoudre le bail, en indemnisant le locataire, s'il venait à avoir besoin de sa maison pour l'occuper par lui-même (3).

---

(1) L. 3, Cod. *de Locato.*

(2) *Cambacérès*, second Consul, *Tronchet*, sénateur (*), deux jurisconsultes des plus savans et des plus profonds que j'aie connus de mes jours.

(3) C'est précisément ce que nous rapporte *Pothier* dans son *appendice du Contrat de louage*, pages 380 et 381, édition d'Orléans, 1771.

(*) Dans le procès-verbal, n°. 13, séance du Conseil d'Etat, du 9 nivose an XII, page 515.

L'on a donc observé que la loi *AEde* est une décision qui n'a aucun fondement sur la raison naturelle, et qui est purement arbitraire et contraire aux principes généraux (1).

Aussi, sous ce prétexte de nécessité, un chétif locateur pourrait voiler sa malignité, sa vengeance, son injustice, aux dépens d'un pauvre locataire. Le serment même du locateur à l'égard de la prétendue nécessité (2) est-il suffisant pour assurer la sincérité de sa prétention ? Ne peut-il pas être suspect bien des fois, et ne peut-il pas y avoir une espèce de parjure sans qu'il y ait le moyen de le prouver?

Après cela remarquez, citoyens Législateurs, que ce sera en outre un bénéfice pour la société, et un mérite pour le nouveau Code, que d'avoir emporté le germe de si fréquens litiges, toujours vifs et toujours coûteux.

L'article 56 nous invite à parler du colon partiaire, dont parle aussi la loi 25, §. 6, ff. *loc. ibi. Partiarius colonus quasi societatis jure et damnum et lucrum cum domino partitur.*

Leur bail forme entre eux une espèce de société où le propriétaire donne le fonds et le colon la semence et la culture, chacun hasardant la portion que cette société lui donnait aux fruits (3).

Il est donc dit, à l'article 96, que celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer, ni céder, si la fa-

---

(1) Ce sont les paroles précises de *Pothier*, page 380, même édition.

(2) *Pothier*, pages 259 et 260.

(3) *Domat*, [illegible] art. 3.

culté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

C'est là une disposition dans toutes les règles, puisque dans ces sortes de contrats, ainsi que disent les praticiens, *electa est industria.*

Or le colon partiaire étant celui *qui terram colit non pactâ pecuniâ, sed pro ratâ ejus quod in fundo nascetur dimidiâ tertiâ, etc.*

Il est bien clair que c'est là le cas d'*electa industria* : c'est-à-dire, pour labourer mes terres, pour les exploiter, j'ai choisi, j'ai contemplé l'adresse, la capacité de telle personne et non de telle autre.

Je vendrais bien à qui que ce soit un héritage, pourvu qu'il me le paie ce que j'en demande; mais je ne ferais pas un contrat de colonie partiaire avec un homme inepte, quelque condition onéreuse qu'il fût prêt à subir, et quelques avantages qu'il voulût m'accorder.

Il est établi dans l'article 67 « que le bail des » terres labourables, lorsqu'elles se divisent par » soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années » qu'il y a de soles. »

Par exemple, si les terres de telle métairie sont partagées en trois soles ou saisons, c'est-à-dire si la coutume est d'ensemencer une partie en blé, une autre en petits grains qui se sèment au mois de mars, et qu'une autre se repose, le bail est présumé fait pour trois ans lorsque le temps que doit durer le bail n'est pas exprimé dans le contrat (1).

Venons au louage d'ouvrage et d'industrie, qui commence par l'article 72.

---

(1) *Pothier*, pages 23 et 24.

Le contrat de louage, ainsi que nous l'avons déjà dit ailleurs, a beaucoup d'analogie avec le contrat de vente ; et il est bon de remarquer ici qu'à l'égard des doutes qui peuvent s'élever sur certains contrats, s'ils sont de vente ou de louage, Justinien, dans ses *Institutes* (1), nous donne des règles pour les discerner (2).

A l'article 73, il est dit : « Qu'on ne peut engager ses services qu'à temps, ou pour une entreprise déterminée. »

A la vérité il serait étrange qu'un domestique, un ouvrier pussent engager leurs services pour toute leur vie. La condition d'homme libre abhorre toute espèce d'esclavage.

Passons maintenant aux devis et marchés.

Il est ordonné, article 85, « Si l'édifice donné à prix fait périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, l'architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans. » *Quod imperitiâ peccavit culpam esse*, dit le texte *in lege* 9, §. 5, ff. *loc. Imperitiam culpæ adnumeratur*, dit la loi 149, ff. *de Regulis juris.*

Finalement, quant au bail à cheptel dont il est parlé aux art. 93 et suivans, il est à observer que « c'est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner sous les conditions convenues entre elles. »

L'art. 104 dit formellement « qu'on ne peut sti-

---

(1) *Lib.* 3, titre 25, *de Locatione et conductione.*

(2) *Pothier*, page 304.

» puler que le preneur supportera la perte totale du » cheptel, quoique arrivée par cas fortuit et sans » sa faute,

» Ou qu'il supportera dans la perte une part plus » grande que dans le profit,

« Ou que le bailleur prélevera à la fin du bail » quelque chose de plus que le cheptel qu'il a » fourni; »

Et que « toute convention semblable est nulle. »

Cette disposition est précisément d'après les principes de la justice, d'après les bonnes mœurs, et d'après cette égalité qui doit triompher dans les contrats.

Et c'est aussi d'après les mêmes règles qu'il est écrit à l'article 121, « qu'on ne peut pas stipuler que dans » le cheptel donné au colon partiaire, celui-ci sera » tenu de toute la perte. »

Citoyens Législateurs, le titre que nous venons de parcourir est à la portée de tout le monde, et les matières que l'on y traite intéressent toute classe, tout ordre de personnes.

Presque toutes les maisons sont louées à baux à loyer; une grande partie des biens ruraux le sont à baux à ferme : tous les citoyens de la France ont donc un égal intérêt pour en être instruits, et par conséquent les Piémontais aussi. Mais, pour bien comprendre une loi dans son véritable esprit, dans la justesse du sens, il faut la lire, il faut l'apprendre dans son original, dans sa langue primitive. C'est donc avec bien de la raison que le Gouvernement, par son arrêté du 24 prairial an 11, a pour ainsi dire pressé l'ordre administratif et judiciaire du Piémont à étudier votre langue, à s'y familiariser.

Le délai peut-être a été trop court, n'importe ; les Piémontais tâcheront de se conformer aux vœux du Gouvernement. Les Piémontais seront désormais les émules de leurs frères aînés. Certainement ils le seront dans la bravoure, dans les vertus, dans les sciences, dans les arts. Quant à la langue, je l'avoue, ils auront quelque difficulté ; mais il n'est pas dit qu'avec le temps, ils ne puissent, par leurs talens, atteindre le but et les surmonter.

Un *Gilles Ménage*, d'Angers ; un *François Regnier*, de Paris, ont su écrire, ont pu imprimer en langue italienne (1), ont pu être inscrits en Toscane, académiciens de la Crusca ; les Piémontais ne pourront-ils pas un jour se rendre dignes d'être inscrits dans la classe de la langue et de la littérature françaises (2)? Je l'espère.

---

(1) Leurs ouvrages sont très-connus en Italie. On raconte de *Régnier* que l'académie de la Crusca prit pour une production de Pétrarque une ode qu'il avait composée.

(2) Ils ont déjà un bon modèle à suivre dans leur compatriote *Cerutti*, auteur de l'*Apologie des Jésuites*, et d'autres ouvrages.

RAPPORT

Fait au Tribunat par le citoyen MOURICAULT, *au nom de la Section de législation sur la loi concernant le* Contrat de Louage *et formant le titre XIII du livre III du Code civil.*

Séance du 14 Ventose an XII.

TRIBUNS,

JE viens, au nom de votre Section de législation, vous rendre compte de l'examen qu'elle a fait du projet de loi relatif au *Contrat de Louage*, placé sous le titre XIII du troisième livre du Code civil.

Ce contrat est d'un usage indispensable et fréquent. C'est par lui que la plupart des hommes acquièrent un asile pour leur famille, un dépôt pour leur fortune mobiliaire, un domicile fixe pour eux-mêmes; c'est par lui que s'établissent tant d'ateliers d'agriculture, d'industrie et de commerce; c'est par lui enfin que la classe laborieuse attire à soi le superflu de la classe opulente, en lui donnant temporairement à loyer son travail, ses services ou ses soins. Il était donc essentiel de réunir dans un même cadre, et dans un ordre méthodique, les principes relatifs à ce contrat: c'est encore dans le

droit romain qu'ils devaient être et qu'ils ont été puisés ; c'est encore dans *Domat* et dans *Pothier* qu'on les trouve recueillis et développés (1).

Le projet distingue deux espèces principales de contrats de louage, l'un de *choses*, et l'autre d'*ouvrage*.

Il définit le *louage des choses* un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix.

Il définit le *louage d'ouvrage* un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Cette division et ces définitions sont exactes ; toutes les espèces de louage qu'on peut imaginer s'y rapportent. Le louage des choses embrasse toute location d'immeubles, de meubles, d'effets et même d'animaux. Le louage d'ouvrage embrasse tous les engagemens portant convention de salaire pour travaux, soins ou services : le mandat et le dépôt eux-mêmes, quand ils ne sont pas gratuits, viennent s'y rattacher (2).

La plupart des règles relatives au contrat de vente s'appliquent au contrat de louage ; et cela devait être, puisque celui-ci ne diffère de celui-là qu'en ce qu'il ne transmet qu'une jouissance ou un usage

---

(1) *Domat*, *Lois civiles*, partie Ire. liv. Ier. tit. IV ; et *Pothier*, du *Contrat de Louage*.

(2) Art. 1, 2, 3, 4 et 5. Voyez *Pothier*, *du Contrat de mandat*, n°. 22 ; et *du Contrat de dépôt*, n°. 13.

à temps, au lieu d'une propriété ou d'un usufruit. Les deux contrats se ressemblent en tout le reste.

D'après la division générale indiquée par le projet, il semble qu'on aurait pu ne le partager qu'en deux chapitres : l'un pour le *Louage des choses*, et l'autre pour le *Louage d'ouvrage*. Mais parmi les louages des choses il s'en trouve un particulièrement en usage pour les bestiaux dans plusieurs cantons de la République, lequel, connu sous le titre de *bail à cheptel*, est réglé par des principes qu'il était utile d'exposer séparément ; et le projet en fait la matière d'un troisième chapitre.

Parcourons ces trois parties.

I. *Du Louage des choses.*

On peut en général louer toutes sortes de biens meubles et immeubles, (*art.* 6) ; il ne faut excepter que les choses qui se consomment par l'usage, comme l'argent comptant, le blé, le vin, etc. parce qu'elles ne peuvent se rendre identiquement au bailleur (1). Celui qui prend de telles choses, à la charge de les restituer à une époque et avec un bénéfice convenu, souscrit à une espèce de vente, dont la quantité reçue forme la matière, et dont une quantité pareille, réunie au bénéfice stipulé, forme le prix.

Le projet, parmi les louages des choses, distingue sur-tout celui des *immeubles*, s'en occupe immédiatement, et ne parle plus spécialement des

(1) *Non potest commodari id quod usu consumitur.* L. 1, §. ult. *de Commod.*

meubles, au louage desquels il est aisé d'appliquer, dans l'usage, celles des dispositions subséquentes qui leur sont communes.

Le louage d'un bien rural, c'est-à-dire, d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels, est appelé *bail à ferme*. Le louage d'une maison ou d'un bâtiment qui ne produit que des fruits civils ou loyers, est appelé *bail à loyer*.

I. Il y a des *règles communes* à ces deux sortes de baux.

Et d'abord ils ne sont assujettis ni l'un ni l'autre à aucune *forme;* on peut louer par écrit ou verbalement : il faut seulement observer que, s'il n'y a point d'écrit, la preuve du contrat ne pourra se faire par témoins, quelque modique que puisse être son objet, et quand même on alléguerait qu'il y a eu des arrhes données, (*art.* 7 *et* 8). Cette disposition est fondée sur les inconvéniens particuliers de la preuve testimoniale en cette matière, où tout est urgent.

Ainsi, quand un bail prétendu fait sans écrit n'aura encore reçu aucune exécution, s'il est désavoué par l'une des parties, et que, sur le serment à elle déféré, elle affirme n'avoir pas contracté, le bail sera regardé comme non avenu. Si le bail n'était pas désavoué, mais qu'il y eût contestation sur le prix, il faudrait s'en rapporter à cet égard au serment du bailleur, dont le preneur aurait suivi la foi en entrant en possession de la chose louée sans avoir réglé par écrit les conditions du bail. Le preneur peut cependant, s'il le préfère, demander une estimation par experts; mais alors les frais de l'expertise seront à sa charge, si l'estimation excède le prix articulé par le bailleur, (*art.* 9).

Ici

Ici le projet reconnaît le droit incontestable du preneur de *sous-louer* la chose par lui prise à bail, et même de céder le bail, si cette faculté ne lui a pas été expressément interdite par la convention (*art.* 10). Telle était déjà la jurisprudence ; mais, dans une partie des tribunaux, on ne respectait pas assez cette interdiction (1). Le projet de loi, pour réformer cet abus, pour ramener les parties à la stricte exécution de leurs engagemens, pour garantir notamment aux propriétaires de maisons ou de biens ruraux le droit qu'ils ont de ne laisser introduire chez eux que des locataires ou des fermiers qui leur conviennent, déclare que la clause qui interdit de sous-louer pour le tout ou partie est de rigueur.

Quelle *durée* peut avoir un bail de maison ou de bien rural ?

L'article 43 du titre *du Contrat de mariage* porte que « les baux que le mari seul a faits des biens de » sa femme pour un temps qui excède neuf ans ne » sont, en cas de dissolution de la communauté, » obligatoires vis-à-vis de la femme ou de ses héri- » tiers que pour le temps qui reste à courir, soit de » la première période de neuf ans si les parties s'y » trouvent, soit de la seconde, et ainsi de suite : » de manière que le fermier n'ait que le droit » d'achever la jouissance de la période de neuf ans » où il se trouve. »

L'article 44 ajoute que « les baux de neuf ans » même, et au-dessous, que le mari seul a passés » ou renouvelés des biens de sa femme, plus de trois

(1) Voyez *Pothier*, n°. 283.

» ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit » de biens ruraux, et plus de deux ans avant la » même époque s'il s'agit de maisons, sont sans » effet; à moins que leur exécution n'ait com- » mencé avant la dissolution de la communauté. »

Dans le titre de *la Tutelle*, il n'avait été rien réglé sur le pouvoir des tuteurs relativement à la durée des baux des biens de leurs pupilles. Le projet y supplée, en appliquant a ces baux les dispositions que je viens de citer, (*art.* 11).

A l'égard de tous autres baux, leur durée est purement arbitraire, et ne dépend que de la convention.

Si le bail à rente doit être regardé comme une vente de propriété, si le bail à vie est une vente d'usufruit, le bail à terme, quelque prolongé qu'il soit, ne transmet qu'une jouissance temporaire, et par conséquent ne sera toujours qu'un bail pur et simple.

Après avoir déclaré ce qui peut faire la matière d'un bail, comment il peut être constaté, et combien il peut durer, il fallait déterminer les *obligations respectives* du bailleur et du preneur.

Celle du *bailleur* est de *faire jouir le preneur.*

De là trois conséquences directes. 1°. Il doit lui délivrer la chose louée; 2°. il doit entretenir cette chose en bon état; 3°. il doit garantir le preneur du trouble et des évictions, (*art.* 12.)

Le bailleur doit livrer la chose louée. Voici les conséquences ultérieures qui dérivent de ce premier devoir. 1°. Si le bailleur se trouve hors d'état de faire cette délivrance, il est sujet aux dommages et intérêts du preneur, à moins que la chose n'ait

péri par un accident de force majeure ; si la délivrance est possible, elle doit se faire aux frais du bailleur, qui ne peut laisser à la charge du preneur que les frais d'entrée en jouissance; 3°. si le bailleur, pouvant délivrer la chose, s'y refuse, ou seulement diffère, le preneur peut se faire autoriser par justice à s'en mettre en possession, et même obtenir des dommages et intérêts ; 4°. la chose doit être livrée avec tous ses accessoires, sans quoi la délivrance ne serait pas complète ; 5°. la chose doit être livrée en bon état, sans quoi la délivrance serait illusoire, puisque le preneur ne pourrait en tirer le service sur lequel il a droit de compter; 6°. le bailleur est garant envers le preneur de tous les vices ou défauts de la chose louée qui peuvent nuire à son usage, quand même le bailleur n'aurait pas connu ces vices lors du bail; 7°. enfin, si la chose, par ses défauts, se trouve hors d'état de servir à l'usage pour lequel elle était louée, le droit du preneur va jusqu'à pouvoir demander la résolution du bail, (*art.* 13 et 14).

Le bailleur doit entretenir en bon état la chose louée. Il en faut conclure qu'il ne peut, dans le cours du bail, apporter à l'état de cette chose aucun changement qui puisse nuire à la jouissance sur laquelle le preneur a droit de compter, (*art.* 16). Le bailleur ne pourrait, par exemple, soit dans la maison par lui donnée à bail, soit dans une maison voisine dont il se trouverait également propriétaire, élever des constructions capables de priver son locataire des jours qu'il avait, et qui lui étaient nécessaires pour l'exercice de sa profession.

Le bailleur ne doit pas seulement laisser les lieux

dans l'état où ils ont été acceptés par le preneur; il doit encore les y maintenir, et par conséquent y faire au besoin les réparations convenables : mais aussi, pour le mettre en état d'accomplir cette obligation, le preneur est lui-même tenu de subir les réparations si durant le cours du bail il en survient à faire, si elles sont essentielles, et si elles ne peuvent se différer jusqu'à sa fin. Le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoique pendant qu'elles se font il soit privé d'une partie de la chose louée, pourvu qu'elles ne durent pas plus de quarante jours. Cette règle, établie par la jurisprudence, est avec raison adoptée par le projet, parce que le locataire, en acceptant le bail, a dû prévoir qu'il pourrait survenir des dégradations à la chose louée, qu'elles pourraient lui occasionner de l'embarras; que cependant il serait nécessaire d'y pourvoir; qu'il serait même intéressant pour lui qu'on ne les négligeât pas; parce qu'il a dû déterminer d'après ces considérations le prix qu'il lui convenait de donner.

Si les réparations durent plus de quarante jours, alors la loi ne présumant plus que le locataire ait entendu subir une plus longue privation, et ne trouvant pas juste de l'y assujettir sans dédommagement, l'autorise à réclamer une diminution de loyer proportionnelle à la privation et à sa durée, et même à demander la résolution de son bail (mais sans dommages-intérêts) si les réparations à faire sont telles qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire au logement du preneur et à sa famille, (*art.* 17).

Par la même raison, si pendant la durée du bail la chose est entièrement détruite par un événe-

ment fortuit, le bail est de plein droit anéanti ; si la chose n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, selon les circonstances, demander, ou une diminution du loyer, ou la résiliation absolue du bail; mais, dans l'un et l'autre cas il n'y aura lieu à aucun dédommagement, (*art.* 15).

Le bailleur, enfin, *est tenu de garantir le preneur de l'éviction et du trouble ;* mais il faut distinguer :

Si le trouble est du fait direct ou indirect du bailleur, son obligation d'en garantir n'est pas douteuse; c'est même à lui seul à faire cesser le trouble. Le preneur, en effet, par la tradition qui lui est faite de la chose, n'a reçu que la faculté d'en jouir ou d'en user; c'est le bailleur qui possède par lui : c'est donc contre le bailleur que doivent se diriger les actions de ceux qui prétendent, soit à la propriété, soit à la possession. Si donc ceux qui ont commis des voies de fait s'attribuent quelque droit sur la chose, ou si le preneur est lui-même judiciairement cité en délaissement de tout ou de partie, il doit appeler immédiatement le bailleur en garantie; il doit même être mis hors d'instance, s'il l'exige, en indiquant seulement aux auteurs du trouble celui pour qui il possède, (*art.* 19 et 20).

Mais le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent à sa jouissance par de simples voies de fait, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose : le preneur doit alors se défendre en son nom : c'est lui seul qu'ils attaquent, c'est à sa jouissance personnelle qu'ils attentent, c'est à lui seul à les faire réprimer, (*art.* 18).

Quant aux *obligations du preneur*, la première est celle de *payer le prix de la location* aux termes expressément ou tacitement convenus : j'appelle ici termes tacitement convenus ceux sur la fixation desquels les parties s'en sont rapportées à l'usage, en ne stipulant rien de contraire, (*art.* 21).

Une seconde obligation du preneur est d'*user de la chose louée suivant la destination* qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, (*art.* 21). Ainsi le locataire d'une maison ne pourrait y établir une forge, s'il n'y en avait pas eu auparavant; à moins que la profession de ce locataire, connue au temps du bail, ne dût faire présumer que la maison lui a été louée pour être employée à cet usage. Si le preneur faisait servir la chose louée à un autre usage que celui auquel elle était destinée, et s'il en pouvait résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci pourrait, selon les circonstances, obtenir la résiliation du bail, (*art.* 22).

Une troisième obligation du preneur est *d'user de la chose louée en bon père de famille.* Ainsi le fermier d'une métairie doit bien façonner les terres et en saison convenable, et ne rien détourner des fumiers et des pailles qui sont destinés à l'engrais, (*art.* 21).

Une quatrième obligation du preneur est de *rendre les lieux en l'état* où il les a pris. S'il a eu la précaution de faire contradictoirement un état ou description des lieux, c'est cette description qui règle son obligation : s'il n'y a pas eu de description, il est présumé avoir reçu les lieux en bon état, sauf la preuve contraire, (*art.* 23, 24 et 25).

De toutes les dégradations survenues pendant sa jouissance, il n'y a que celles qu'il peut prouver l'être sans sa faute, par vétusté, cas fortuit ou force majeure, qu'il ne soit pas tenu de garantir.

Il n'est pas tenu seulement des dégradations qui arrivent par son fait, il l'est encore de celles arrivées par le fait des personnes de sa maison ou de ses locataires, (*art.* 28). Il répond spécialement de l'incendie, s'il ne prouve pas qu'il soit arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu ait été communiqué par une maison voisine, (*art.* 23, 25 et 26).

Ici le projet décide une question fort importante qui partageait les jurisconsultes. Il s'agissait de savoir qui doit répondre de l'incendie qui se déclare dans une maison où il y a plusieurs locataires indépendans les uns des autres, ou principaux chacun en ce qui les concerne; d'un incendie qui n'est arrivé, ni par cas fortuit ou force majeure, ni par vice de construction, ni par communication d'une maison voisine; d'un incendie manifesté dans la maison même, mais dont on ignore l'auteur. Beaucoup de jurisconsultes, et *Pothier* parmi eux (1), prétendent qu'alors aucun des locataires n'est tenu de dédommager le propriétaire; qu'au moyen de l'incertitude, la présomption de faute, qui doit servir de base à la garantie, ne s'élève contre personne. D'autres pensent que tous les locataires, en ce cas, sont solidairement garans. C'est cette dernière opinion que le projet consacre, et votre Section a pensé que c'était avec raison.

---

(1) Numéro 193.

Dans ce cas, en effet, il y a un point certain; c'est que le propriétaire qui éprouve le dommage a droit à une indemnité : et à côté de ce droit est le fait également certain que l'incendie, ayant commencé dans la maison, est le produit de la faute des locataires, quels qu'ils soient. C'est donc sur ces locataires que doit porter l'action de garantie; et, quand le coupable n'est pas connu, il faut bien que ce soit sur tous. C'est à eux à se surveiller mutuellement, sur-tout désormais, au moyen de l'avertissement que la loi leur donne ici. Il en résultera non-seulement que le propriétaire lésé ne restera pas sans indemnité; mais encore qu'une surveillance plus active préviendra, sinon toujours l'incendie, du moins souvent ses progrès; et, sous ce point de vue, la disposition du projet a le double mérite d'être juste et salutaire. Au reste, elle contient les modifications que pouvaient désirer les locataires eux-mêmes pour la rendre presque toujours sans inconvénient : car elle ajoute, non-seulement que s'ils prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, celui-là seul sera tenu de la garantie; mais encore qu'en tout cas ceux-là n'en seront pas tenus qui prouveront du moins que l'incendie n'a pu commencer chez eux (1)

Il restait à parler de la *cessation du bail*, et, à cette occasion, de la *tacite reconduction* : c'est l'objet du reste des dispositions de cette section.

Si le bail a été fait sans écrit, sans terme fixe,

---

(1) Article 27. *Voyez*, sur cette question, au *Répertoire de jurisprudence*, sous le mot *Incendie*, la savante dissertation du citoyen *Merlin*.

ce bail cesse dès qu'il plaît à l'une des parties. Mais alors il faut que cette partie en prévienne l'autre à l'avance par un congé, qu'elle ne peut lui donner qu'avec les delais d'usage dans le lieu.

Il aurait été à désirer qu'il fût possible de déterminer ces délais et de les rendre uniformes pour toute la République. Mais les usages sont à cet égard si variés ; on est en général si attaché à ces usages, dont la différence des localités peut au surplus justifier la diversité ; on est tellement accoutumé à faire ses spéculations et ses dispositions d'après ces usages ; enfin il y a si peu d'inconvéniens à s'y référer sur ce point, comme on y est obligé sur beaucoup d'autres, que votre commission n'a pas cru devoir insister sur une détermination uniforme des délais pour les congés, (*art.* 29).

Lorsqu'il y a un terme fixé par écrit, le bail cesse de plein droit à ce terme, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, (*art.* 30) ; il suffit que le preneur quitte à cette époque. S'il arrivait que le preneur ne sortît pas, et que le bailleur négligeât de l'expulser, alors on supposerait à tous deux l'intention de continuer la location ; et il s'opérerait de droit entre eux un nouvel engagement entièrement conforme au premier quant aux conditions, mais sans terme comme sans écrit (*art.* 31), et sans que les hypothèques et l'engagement des cautions, s'il y en a, continuent, (*art.* 33). Cette tacite reconduction n'aurait pas lieu, quoique le preneur eût joui quelque temps au-delà du terme de son bail, si le bailleur, par un congé ou par une sommation de sortie signifiés à ce terme, avait déclaré sa volonté, (*art* 32).

Le contrat de louage ne cesse pas seulement

par l'expiration du temps fixé pour sa durée; il cesse encore par la perte de la chose louée; il cesse encore par la résiliation que l'une ou l'autre des parties peut en demander, à défaut d'exécution des engagemens contractés, (*art.* 15, 34 *et* 35).

Mais (et c'est encore ici une innovation utile) le bail ne sera plus résolu par la seule volonté de l'acquéreur de la chose louée; ce ne sera plus du moins une faculté attribuée de droit au nouvel acquéreur; il faudra, pour qu'elle lui ait été transmise, qu'elle ait été expressément réservée par le bail.

Cette faculté prenait sa source dans les lois romaines (1); mais elles ne l'attribuaient qu'à celui qui, par le titre de son acquisition, n'avait pas été chargé de l'entretien du bail. Chez nous, cette stipulation-là même ne le priverait pas de la faculté; elle ne le soumettait à autre chose qu'à indemniser le locataire, en l'expulsant; elle n'avait pas plus d'effet que la stipulation directe qui l'aurait chargé de payer l'indemnité en l'acquit du vendeur (2). A l'appui de cette jurisprudence, on disait que le droit du locataire n'est qu'un droit de créance personnelle; que la tradition qu'il reçoit ne lui transfère aucun droit dans la chose, pas même celui de possession, puisque le bailleur

---

(1) *Emptorem fundi necesse non est stare colono cui prior dominus locavit, nisi eâ lege emit.* L. 9, Cod. *Locat.* Voyez aussi la loi 32. *D. dict. tit.*

(2) Voyez le *Dictionnaire de jurisprudence civile* de *Lacombe*, au mot *Bail*, sect. 2; *Pothier*, *du Louage*, n°. 284 et suivant; et le *Répertoire de jurisprudence*, au mot *Bail*, 13e. partie.

reste propriétaire, et même possède par son locataire; que l'acquéreur, au contraire, reçoit une pleine transmission de propriété.

Mais qu'importent ces considérations ? N'est-il donc pas de principe qu'on ne peut transmettre à autrui plus de droit qu'on n'en a soi-même ? Le vendeur qui par un bail constaté s'est dessaisi pour un temps convenu de la jouissance de sa chose, qui a promis de garantir cette jouissance au preneur, et dont l'obligation principale, en effet, est de faire jouir le preneur, peut-il donc vendre ou léguer à un tiers sa propriété dégagée de cette obligation ? On croyait, en attribuant au nouvel acquéreur le droit d'expulsion, favoriser les ventes; et l'on décourageait les établissemens d'agriculture, d'usines et de manufactures, en violant les principes. Il vaut mieux y revenir, et conserver à chacun ce qui lui appartient, ce que la convention lui promet et doit lui assurer.

Il fallait seulement mettre les acquéreurs à l'abri des baux supposés; et c'est ce que fait le projet, en statuant que le locataire ne pourra se maintenir qu'en produisant un bail authentique, ou dont la date soit certaine; et que tout autre bail ne pourra ni le garantir de l'expulsion, ni l'autoriser à exiger aucune indemnité, (*art.* 36 *et* 43).

Après avoir posé le principe, le projet prévoit le cas (désormais bien rare sans doute) où le bail contiendrait la réserve du droit d'expulsion en faveur de celui qui pourrait acquérir subséquemment la propriété : et il assure alors au locataire, 1°. un délai pour sortir des lieux; 2°. une indemnité qui lui sera due par le bailleur, ou par le nouveau propriétaire en son acquit, s'il est ainsi

stipulé par le titre de transmission de propriété. La manière de fixer cette indemnité, s'il n'y a pas été pourvu par le bail même, est déterminée par le projet, qui autorise d'ailleurs le locataire ou fermier à rester en possession jusqu'à ce qu'on l'ait entièrement désintéressé. Enfin, lorsque la vente est à faculté de rachat, le projet interdit à l'acquéreur l'exercice de celle d'expulser, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé par le réméré, il soit devenu propriétaire incommutable, (*art.* 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 *et* 44).

Après ces règles communes aux baux de maisons et de biens ruraux, le projet passe aux *dispositions particulières aux baux* de maisons ou *à loyer.*

II. Ces dispositions sont détachées les unes des autres, parce qu'elles ne forment, pour les baux à loyer, que le complément des règles générales comprises sous la première section.

On s'occupe d'abord des *sûretés à donner au propriétaire.*

Le locataire d'une maison doit la *garnir de meubles suffisans* pour répondre du loyer; s'il ne le fait pas, il peut être expulsé; à moins qu'il ne donne d'autres sûretés, (*art.* 45).

Le rapport ne détermine pas la proportion qui doit exister entre la valeur de ces meubles et les loyers tant échus qu'à échoir; les usages varient à cet égard comme sur beaucoup d'autres points relatifs au contrat de louage : c'est à ces usages qu'il faut renvoyer.

Quand le locataire sous-loue, il faut que ce soit sans porter atteinte aux sûretés comme aux droits du propriétaire. Celui-ci doit donc trouver dans

les sous-locataires une garantie équivalente à celle que lui présenterait l'occupation personnelle du locataire direct : ce sont les loyers à payer par les sous-locataires, et leurs meubles, qui doivent lui fournir cette garantie. Mais le sous-locataire ne doit être tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location, et seulement pour ce qu'il en peut devoir à l'instant de la saisie faite entre ses mains; il est juste même de le tenir quitte relativement aux loyers qu'il peut avoir payés d'avance au principal locataire, pourvu qu'ils ne l'aient été que conformément à l'usage des lieux, et en vertu d'une stipulation suffisamment attestée par le bail, (*art.* 46).

C'est encore des intérêts du propriétaire que le projet s'occupe quand il indique les réparations qui sont ordinairement à la charge du locataire, et quand il les distingue de celles dont le propriétaire demeure chargé. Ces *réparations locatives* sont censées occasionnées par l'usage même de la chose, ou par son abus trop fréquent, par le défaut de soin de la part du locataire ou des personnes dont il est responsable, (*art.* 47, 48 *et* 49).

A l'égard de la *tacite reconduction* qui peut avoir lieu à l'expiration d'un bail de maison à terme fixe, les dispositions particulières de cette section ne sont que l'application de celles générales que vous avez vues dans la précédente, (*art.* 31 *et* 52).

Les règles générales relatives à la *durée* présumée d'un bail sans écrit ou sans terme s'appliquent également au bail d'une maison ou d'un appartement, (*art.* 29).

Le *bail des meubles* fournis au locataire pour

garnir les lieux qu'il veut occuper est censé fait pour le même temps que celui de ces lieux, (*art.* 50).

La *location d'un appartement meublé* est censée faite à l'année quand elle est faite à tant par an, au mois quand elle est faite à tant par mois, au jour si elle a été faite à tant par jour; et si rien ne constate que la location ait été faite à tant par an, par mois ou par jour, elle est censée faite, suivant l'usage local, (*art.* 51).

S'il y a lieu à la *résiliation* du bail, sur la demande du propriétaire, pour le fait du locataire, dans l'une des circonstances indiquées par la loi, le locataire, indépendamment des dommages et intérêts à sa charge, sera tenu du loyer pendant le temps ordinairement laissé au propriétaire pour s'assurer d'un nouveau locataire, (*art.* 53).

Cette section est terminée par une innovation aussi importante que les précédentes. Vous savez que tout propriétaire avait la faculté, s'il n'y avait pas formellement renoncé par le bail, d'expulser ses locataires quand il voulait occuper sa maison en personne. Cette faculté prenait sa source, comme celle du nouvel acquéreur, dans la disposition des lois romaines (1), qui cependant exigeaient que le propriétaire prouvât préalablement qu'il avait un besoin essentiel de sa maison. L'usage avait prévalu parmi nous d'admettre indistinctement tout

---

(1) *Ædes quam te conductam habere dicis.... invitam te expelli non opportet, nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit.* L. 3, Cod. *de Locat. et cond.*

propriétaire qui voulait personnellement occuper sa maison, soit en tout, soit en partie, à donner congé à son locataire : on s'était borné, pour prévenir la fraude d'un propriétaire qui n'aurait d'autre vue que de se procurer une location plus avantageuse, à exiger qu'il affirmât en justice vouloir réellement occuper, et qu'effectivement il occupât (1). Cette faculté du propriétaire rendait souvent illusoire un contrat qui ne doit pas plus que tout autre dépendre de la volonté d'une seule des parties ; cette faculté pouvait mettre obstacle ou nuire à des établissemens utiles, qui, pour se former et s'étendre avec confiance, ont besoin d'être assurés d'une jouissance fixe et durable. La conservation de cette faculté n'avait au reste aucun prétexte aujourd'hui, que les habitations sont assez multipliées pour qu'un propriétaire qui a donné la sienne à loyer, en trouve une autre sans avoir besoin de rompre ses engagemens. C'est donc une disposition sage que celle qui supprime désormais cette faculté, ou plutôt qui ne permet plus au propriétaire de l'exercer que quand, par le bail, il l'aura expressément réservée, (*art.* 54 et 55). Tout locataire qui n'aura pas souscrit à des réserves, sera donc, à l'avenir, assuré de jouir paisiblement jusqu'au terme, sans redouter d'expulsion arbitraire, ni de la part de son propriétaire, ni de celle d'un acquéreur.

Je passe aux *règles particulières des baux* de biens ruraux ou *à ferme :* c'est la matière de la

---

(1) Voyez *Lacombe*, au mot *Bail*, sect. Ire ; *Pothier, du Louage*, n°. 32 et suiv. ; et le *Répertoire de jurisprudence*, au mot *Bail*, 12e. partie.

troisième et dernière section du chapitre premier.

III. Ces règles, qui sont encore, à l'égard des baux à ferme, le complément de celles générales de la première section, ne pouvaient également présenter que des dispositions détachées.

D'abord le droit de *sous-location* ou de cession de bail, est limité quant au colon qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur. Ce droit ne lui est attribué qu'autant qu'il lui a été expressément réservé ; à la différence du locataire ou du fermier, qui ne peuvent en être privés que par une clause formelle. Si le colon contrevient à cette prohibition, le bail peut être résilié avec dommages et intérêts, (*art.* 10, 56 *et* 57). La raison de cette différence de droits résulte de ce que le colon partiaire est une sorte d'associé, et qu'il est de principe en matière de société que personne n'y peut être introduit sans le consentement de tous les associés.

Le projet, prévoyant ensuite les *indemnités* que le propriétaire ou le fermier pourrait prétendre *pour excès ou déficit* dans la mesure déclarée par le bail aux fonds affermés, renvoie à cet égard à ce qui est établi entre le vendeur et l'acquéreur dans le titre *du Contrat de Vente*, (*art.* 58). Ainsi il ne peut y avoir lieu à aucun supplément de prix en faveur du bailleur pour excédant de mesure, ni à aucune diminution de prix en faveur du preneur pour déficit de mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au bail, se trouvera d'un vingtième en plus ou en moins, s'il n'y a stipulation contraire (1). Cette

(1) Voyez l'article 38 du titre *du Contrat de Vente.*

disposition

disposition est propre à prévenir beaucoup de contestations.

Une disposition subséquente pourvoit aux moyens de garantir au propriétaire une *culture convenable*. Il est statué, dans cette vue, que si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, selon les circonstances, faire résilier le bail avec dommages et intérêts, (*art.* 59).

Quant aux *sûretés du propriétaire* pour la perception de ses fermages, ou de sa part dans les produits de la métairie, elles sont principalement dans les fruits mêmes (1). C'est pour lui conserver ce gage, c'est pour le mettre à portée d'en prévenir la soustraction, qu'il est statué que tout preneur de bien rural doit engranger dans les lieux qui y sont destinés, (*art.* 60).

Enfin, comme le preneur, placé sur les lieux, est à portée de veiller pour le bailleur; comme celui-ci possède par le preneur, s'en rapporte à sa surveillance, et doit y compter puisqu'elle profite à tous deux; il est enjoint expressément au preneur, sous peine de dommages et intérêts, d'aver-

(1) *In prædiis rusticis, fructus qui ibi nascuntur tacitè intelliguntur pignori esse domino fundi locati, etiamsi nominatim, id non convenerit.* L. 7, D. *In quib. caus. pign.*

tir le bailleur, dans le délai réglé pour les assignations, des usurpations qui pourraient être commises sur les fonds. Ce devoir est une conséquence de l'obligation d'*user de la chose en bon père de famille*, (*art.* 61).

Vient ensuite le réglement des *indemnités* que le fermier d'un bien rural peut avoir à prétendre *pour perte de récolte par cas fortuit.* Cette matière avait ses difficultés. Le projet de loi les prévient pour l'avenir par des dispositions claires. Deux principes ont ici servi de guides : le premier, que le contrat de louage s'analyse en une espèce de contrat de vente de fruits futurs, laquelle ne se réalise qu'autant que des fruits viennent à naître, et à former la matière du contrat; le second, que cette vente n'est pas celle particulière des fruits de chaque année du bail, mais celle de la masse des fruits de toutes les années qu'il embrasse.

On admet que le fermier peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse. Mais d'abord il est déclaré qu'une telle stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que la grêle, le feu du ciel, la gelée et la coulure, à moins que le fermier n'ait été expressément chargé de tous les cas fortuits, prévus ou imprévus, (*art.* 65 *et* 66); ensuite on reconnaît que s'il n'a pas été chargé des cas fortuits il, en doit être indemnisé.

Mais, à cet égard, on distingue.

Si le bail est fait pour plusieurs années, et que pendant la durée du bail la totalité ou la moitié au moins d'une récolte se trouve perdue pour le fermier, il peut demander une remise proportionnelle du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par le bénéfice des récoltes précédentes;

il faut même subsidiairement faire entrer en considération le bénéfice des récoltes subséquentes. Si donc le fermier n'est pas indemnisé par celles précédentes, la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail : c'est alors qu'il se fait une juste compensation de toutes les années de jouissance. Mais comme en attendant il faut venir au secours du fermier, les juges peuvent provisoirement le dispenser de payer une partie de son prix, (*art.* 62).

Si le bail n'est que d'une année, le fermier sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de sa location ; mais toujours pourvu que la perte soit au moins de la moitié des fruits, (*art.* 63).

Au reste, il ne peut en aucun cas obtenir de remise que quand la perte des fruits arrive avant qu'ils soient séparés de la terre, parce que c'est jusques-là seulement qu'ils font partie du sol, et restent avec lui aux risques du propriétaire. Il est cependant un cas où la perte des fruits peut tomber, proportionnellement du moins, sur le bailleur même, après qu'ils sont séparés du fonds : c'est lorsque le bail donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature ; et c'est le cas où se trouve toujours le propriétaire vis-à-vis du colon partiaire, (*art.* 64).

Enfin le fermier ne peut demander de remise, lorsque la cause des dommages était existante et connue au moment où le bail a été passé, (*ibid*).

Sur l'époque de *l'expiration des baux à ferme* dont la durée n'a pas été fixée par la convention, le projet se détermine par les présomptions qui sortent de la nature des biens ruraux. En général, le bail est censé fait pour le temps qui est nécessaire au preneur pour recueillir les fruits de l'héritage

affermé; et le bail finit de droit, sans qu'il soit besoin de congé, à cette époque présumée, comme à celle qui aurait été stipulée par écrit; et si par une possession continuée au-delà du terme présumé il s'opère une *tacite reconduction*, c'est un nouveau bail en tout conforme au premier pour les conditions, le prix et la durée, (*art.* 67, 68 et 69).

Enfin, comme il est de l'intérêt du propriétaire, et même de l'intérêt public, que la culture des terres ne soit pas un seul instant entravée, deux obligations sont imposées au fermier dont le bail cesse, et qui sort. La première est de laisser au fermier qui lui succède les facilités et les logemens nécessaires pour les travaux de l'année suivante, selon l'usage des lieux; mais, réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les facilités et les logemens nécessaires pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire. La seconde obligation du fermier sortant est de laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus à son entrée en jouissance; et même, quand il ne les aurait pas reçus, le propriétaire est autorisé à les retenir au prix de l'estimation, (*art.* 70 et 71).

Ici se termine ce qui concerne le *Louage des choses;* et c'est la partie la plus étendue du projet.

II. *Du Louage d'ouvrage.*

Les soins, les services, le travail et l'industrie forment la matière du contrat de *Louage d'ouvrage;* voilà ce qu'on y donne à loyer, voilà ce qu'on y paie. C'est donc le gardien, le serviteur,

l'artisan, l'ouvrier ou l'entrepreneur, qui est véritablement le locateur; celui qui les paie est le véritable locataire ou conducteur; et c'est mal-à-propos que, dans les lois et les ouvrages des jurisconsultes, ces qualités ont été interverties.

Le projet, dans ce chapitre, ramène les diverses locations d'ouvrage ou d'industrie à trois principales : celle des gens de travail qui s'engagent au service de quelqu'un; celle des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises; et celle des entrepreneurs d'ouvrages avec devis ou marchés, (*art.* 72). Elles forment la matière d'autant de sections.

I. A l'occasion du *Louage des domestiques et ouvriers*, il était convenable de consacrer de nouveau le principe de la liberté individuelle; c'est ce que fait le projet en statuant qu'on ne peut engager ses services qu'à temps, ou pour une entreprise déterminée, (*art.* 73). Il résulte encore du principe cette conséquence, que l'engagement, s'il n'est pas exécuté, se résout en dommages et intérêts (1).

Si la convention s'exécute, et qu'il y ait contestation sur le salaire ou sur son paiement, le maître dont on a suivi la foi, est alors cru sur son affirmation, pour la quotité des gages, pour le paiement du salaire de l'année échue, et pour les à-comptes donnés sur l'année courante, (*art.* 74).

Le projet s'en tient à ces dispositions sur ce

(1) *Cùm nemo possit præcisè cogi ad factum.*

genre de louage, et elles suffisent. On peut suppléer les développemens, par l'application de celles des règles générales énoncées dans le précédent chapitre, qui sont de nature à régir également ce contrat.

II. Le projet est, par la même considération, presqu'aussi laconique sur le *Louage des voituriers par terre et par eau.* C'était principalement sur leur *responsabilité* qu'il fallait établir quelques règles; et les voici :

D'abord, en général, les voituriers par terre et par eau sont assujettis, pour la garde et la conservation des choses qui leur sont confiées, aux mêmes obligations que les aubergistes, parce que c'est à leur égard un dépôt tout aussi nécessaire et aussi peu gratuit. Cette responsabilité embrasse non-seulement ce que les voituriers ont déjà reçu dans leur bâtiment ou voiture, mais encore ce qui leur a été remis sur le port ou dans l'entrepôt pour être placé dans leur bâtiment ou voiture, parce que c'est dès ce moment qu'ils sont devenus dépositaires. Enfin cette responsabilité ne cesse que lorsqu'ils sont en état de prouver que les choses qui leur ont été confiées ne sont perdues ou avariées que par l'effet d'un cas fortuit, (*art* 75, 76 *et* 77).

Pour ajouter aux sûretés des voyageurs, il est enjoint aux entrepreneurs de voitures publiques par terre et par eau, et à ceux des roulages publics, de tenir registre de l'argent et des effets dont ils se chargent, (*art.* 78 *et* 79).

III. Sur le louage des entrepreneurs d'ouvrage par devis et marchés, le projet devait être, et est en effet plus étendu. Il s'applique sur-tout à régler

les intérêts de l'ouvrier et du propriétaire, relativement à la *perte* et aux *défauts de l'ouvrage.*

Il commence par distinguer le cas où l'ouvrier ne doit fournir que son travail, de celui où il s'est engagé à fournir aussi la matière, (*art.* 80).

Lorsque l'ouvrier fournit la matière, le contrat se rapproche de la vente, puisque c'est la chose entière, matière et travail réunis, que l'ouvrier s'est engagé à fournir au prix convenu ; il demeure donc propriétaire jusqu'à la confection de l'ouvrage, jusqu'au moment où il est en état et offre d'en faire la livraison. La chose reste donc à ses risques jusques-là, (*art.* 81).

Si, au contraire, l'ouvrier n'a promis que son travail ou même des matériaux; si la chose principale est fournie par le maître, comme lorsqu'un entrepreneur s'est engagé à bâtir une maison sur le terrain du maître, c'est un véritable bail d'ouvrage. Mais alors même il faut distinguer :

Ou la chose vient à périr par cas fortuit, sans qu'il y ait de la faute, ni du maître, ni de l'entrepreneur, avant que l'ouvrage ait été reçu, et avant que le maître ait été mis en demeure de le vérifier et de le recevoir : alors la perte se partage; elle est à la charge du maître pour la chose, et de l'ouvrier pour le travail, parce qu'ils sont demeurés propriétaires à part, l'un du travail, et l'autre de la chose (1).

Ou bien l'ouvrage était fait et reçu (et quand il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure,

---

(1) Contre la loi romaine, voyez *Pothier*, partie 7, chapitre 3.

la vérification peut s'en faire par parties, et est censée faite pour toutes les parties payées), ou le maître était en demeure de le vérifier et de le recevoir : alors toute la perte est pour le maître, et l'ouvrier doit être par lui payé de son salaire ;

Ou bien encore l'ouvrage n'était pas reçu, et le maître n'était pas en demeure de le recevoir ; mais le tout a péri par le vice intrinsèque de la chose : alors encore la perte est à la charge du maître ;

Ou bien, enfin tout a péri par la faute de l'ouvrier : c'est alors sur lui seul que doit tomber toute la perte ; il faut qu'il indemnise le propriétaire, (*art.* 82, 83 et 84).

Mais il est une disposition particulière à noter ici. S'il s'agit de la construction d'un édifice, et qu'il vienne à périr soit par le vice de la construction, soit même par le vice du sol, l'entrepreneur en est responsable : c'était à lui à savoir sa profession, et par conséquent non-seulement à faire une bonne et solide construction, mais encore à savoir si le sol qu'on lui donnait pour y bâtir était propre à recevoir l'édifice et à résister. Au surplus, cette responsabilité de l'entrepreneur ne dure que dix ans après le travail fait, vérifié et payé, (*art.* 85).

Enfin l'entrepreneur répond non-seulement de ses faits personnels, mais aussi des faits des ouvriers qu'il emploie, (*art.* 90).

Ce n'était pas assez de déterminer sur qui, selon les circonstances, devait tomber la perte, tant de l'ouvrage que de la chose ; il fallait encore prévenir un abus trop commun en matière de construction. C'est celui qui résulte des changemens que les entrepreneurs après avoir fait leurs plans, devis et marchés, se permettent souvent ; des change-

mens dont ils se font un prétexte pour sortir des limites tracées par la convention, et qui entraînent aisément la ruine des propriétaires ainsi dérangés dans leurs spéculations. Le projet, pour y pourvoir, statue, d'une part, que lorsqu'un architecte ou entrepreneur se sera chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne pourra demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changemens ou d'augmentions faits sur ce plan, si ces changemens ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire, (*art.* 86).

Le projet, d'autre part, confirme au maître le droit de résilier par sa seule volonte le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé; il l'oblige seulement de dédommager en ce cas l'architecte ou l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans l'entreprise, (*art.* 87).

Hors ce cas, *le contrat de Louage* d'ouvrage n'est *dissous* que par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou de l'entrepreneur. On distinguait entre le louage d'ouvrage où le talent de l'artiste avait été spécialement considéré, et le louage d'ouvrage pour lequel l'entrepreneur pouvait aisément se faire remplacer (1). Mais il est mieux de ne faire aucune distinction; parce que la confiance aux talens, aux soins et à la probité du locateur, entre toujours plus ou moins en considération dans le louage

(1) Voyez *Pothier*, n°. 444 et suiv.

d'ouvrage, et que c'est toujours en définitif l'obligation d'un fait personnel que le locateur y contracte. Mais il est juste aussi que, même en ce cas, le propriétaire ne profite pas gratuitement de ce qui peut être fait de l'ouvrage : il est donc tenu de payer à la succession de l'entrepreneur, en proportion du prix porté par la convention, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, lorsque ces ouvrages et ces matériaux peuvent lui être utiles, (*art.* 88 et 89).

Quand c'est un entrepreneur qui a été chargé de l'ouvrage, les maçons, charpentiers, et autres ouvriers qui peuvent avoir été employés à cet ouvrage, n'ont d'action contre celui pour qui il a été fait que jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envers l'entrepreneur au moment où leur action est intentée, (*art.* 91).

Lorsqu'il n'y a pas d'entrepreneur en chef, les maçons, charpentiers, et autres ouvriers qui font directement des marchés à forfait, sont soumis aux dispositions que je viens d'analyser; chacun d'eux est considéré comme entrepreneur particulier dans la partie qu'il traite, (*art.* 92).

Je n'ai plus à vous entretenir que du troisième et dernier chapitre, qui traite du *Bail de cheptel.*

III. *Du Bail de cheptel.*

C'est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre des animaux de quelque espèce que ce soit, susceptibles de croît ou de profit pour l'agriculture ou le commerce, à l'effet de les garder, nourrir et soigner, sous les conditions convenues, (*art.* 93 et 95).

C'est un bail de choses, qui participe du bail à ferme, en ce que ces choses produisent des fruits naturels ; il participe aussi du bail d'ouvrage, en ce qu'il a pour objet en partie les soins réels que le preneur est tenu de donner à la chose : enfin on verra qu'il devient un vrai contrat de société, quand le troupeau est fourni moitié par le bailleur et moitié par le preneur. C'est par ces motifs qu'il a fallu faire du bail de cheptel l'objet d'un chapitre à part.

S'il n'y a pas de conditions convenues, elles seront suppléées par les dispositions de ce chapitre, (*art.* 96).

Il y a trois espèces principales de cheptels, savoir, le cheptel simple ou ordinaire, le cheptel à moitié, et le cheptel donné au fermier ou au colon partiaire, (*art.* 94).

I. Le bail *à cheptel simple* est un contrat par lequel un propriétaire de bestiaux les donne, soit à son fermier, soit à celui d'un autre, soit à un propriétaire, pour les garder, soigner et nourrir. Le prix de ce bail est immédiatement formé par le profit entier des laitages, du fumier et du travail des animaux. Mais, pour intéresser davantage le preneur à la surveillance, on lui donne en outre une part dans la laine, le croît et l'augmentation de valeur du troupeau, à la charge de supporter proportionnellement la perte, s'il en survient. Cette part, tant active que passive, est ordinairement de moitié, (*art.* 97, 103 et 104).

Sous ce point de vue il se forme entre le bailleur et le preneur une espèce de société : aussi quelques auteurs considèrent-ils ce contrat comme un contrat de société. Mais il est évident que l'asso-

ciation n'est ici qu'un contrat secondaire ; que le contrat principal est un bail, celui par lequel le preneur promet et se fait payer ses soins ; que le troupeau n'entre point dans la société ; que le bailleur en reste propriétaire ; qu'enfin l'association au profit et à la perte n'est qu'un supplément au prix du bail.

C'est aussi sous ce point de vue que les coutumes de Berri, de Bourbonnais, de Nivernais et de Bergerac ont considéré ce contrat. Ce sont les seules qui eussent des dispositions relatives ; mais l'usage des baux à cheptel s'était introduit dans d'autres provinces où les coutumes n'en parlaient pas.

C'est dans les dispositions de ces quatre coutumes qu'ont été puisées celles du projet.

Aucune *forme* déterminée n'est requise pour la validité de ce contrat ; mais il faut du moins qu'au moment de la délivrance du cheptel il en soit fait une *estimation*, pour qu'on puisse, à l'expiration du bail, savoir s'il y a de l'augmentation ou du déchet dans la valeur. Cette estimation n'a pas d'autre objet, puisque le bailleur conserve la propriété du troupeau, (*art.* 98).

D'après ce premier aperçu, il est aisé de pressentir sur qui, selon les circonstances, doit tomber *la perte partielle ou totale.*

Il faut d'abord décider avec le projet que le preneur ne peut être tenu que des pertes qui surviendraient par sa faute. Ce sont celles-là seulement qu'il doit réparer par un remplacement en nature ou en valeur, (*art.* 99, 100, 101 et 103).

S'il prouve que la perte est arrivée par cas fortuit, et si l'on n'établit pas qu'il ait été précédé de quelque faute du preneur, sans laquelle la perte ne

serait pas arrivée, il faut distinguer. La perte est-elle seulement partielle ; elle tombe à la charge commune, proportionnellement à la part assignée à chacun dans la perte et dans le gain : le preneur est seulement tenu de rendre compte des peaux des bêtes péries, (*art.* 101 et 102). La perte est-elle totale : comme la chose appartient au bailleur seul, comme elle fait la matière du contrat, et comme l'extinction de la chose par cas fortuit ou par force majeure résout la convention, cette perte est à la charge du propriétaire seul. Non-seulement cela est conforme aux principes, mais cela est de toute justice ; puisque l'extinction absolue ôte au preneur tout espoir de réparer la perte, espoir qui lui reste, et qui souvent est rempli, quand l'extinction n'est que partielle, au moyen des laines, du croît et de l'augmentation de valeur de ce qui n'a pas péri. Toute convention contraire à cette disposition serait regardée comme léonine, et est déclarée nulle, (*art.* 103 et 104).

Voyons maintenant quelles sont les *obligations respectives* du bailleur et du preneur.

Celle du bailleur est de délivrer le cheptel donné à bail et d'en faire jouir le preneur ; et il en résulte qu'il ne peut, sans le consentement du preneur, disposer d'aucune des bêtes du troupeau, (*art.* 105).

Quant au preneur, l'obligation qui lui est imposée, de veiller en bon père de famille à la conservation du cheptel, entraîne avec elle une égale prohibition de disposer d'aucune des bêtes qui le composent, soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du propriétaire, (*art.* 99 et 105). S'il se le permettait, le propriétaire pourrait revendiquer les bêtes vendues en justifiant de sa propriété.

Il est une autre obligation imposée au preneur ; c'est celle de ne pas tondre sans avoir prévenu le bailleur, qui partage avec lui ce genre de produit, (*art.* 107).

A défaut par le preneur de remplir ses obligations, le bailleur peut demander la résiliation du bail, (*art.* 109).

Si le bail est fait au fermier d'un autre propriétaire, le bailleur du cheptel doit, pour empêcher qu'il ne se confonde avec les gages de cet autre propriétaire, lui notifier son bail, (*art.* 106).

S'il n'y a pas de convention sur la *durée* de ce bail, il est censé fait pour trois ans, (*art.* 108).

Lorsque le bail est fini, pour pouvoir procéder au *partage*, lors duquel le bailleur doit avant tout prélever la valeur qu'avait le troupeau à l'ouverture du bail, il faut faire une nouvelle estimation du cheptel. Le bailleur ensuite peut prélever des bêtes de chaque espèce, jusqu'à concurrence de la première estimation ; et l'excédant se partage. S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir cette première estimation, le bailleur prend ce qui reste, et les parties se font raison de la perte, (*art.* 110).

Voilà tout ce qui concerne le bail à cheptel simple. On peut y rapporter la convention par laquelle une ou plusieurs vaches sont quelquefois données pour les loger et nourrir, le bailleur conservant la propriété, et le preneur profitant des veaux comme du laitage et du fumier, (*art.* 124).

II. Quant au *bail de cheptel à moitié*, c'est un contrat par lequel chacun des contractans fournit la moitié du cheptel. Ce n'est, à proprement parler, qu'une société ; mais il en fallait traiter ici, puisque c'est une modification du contrat de bail à cheptel,

et puisque les mêmes règles le gouvernent, à une seule exception près, que voici. Lorsque le bailleur est propriétaire de la métairie dont le preneur est colon partiaire ou fermier, le bailleur peut, par la convention, s'attribuer dans le profit des laines et du croît une part plus forte que celle du preneur; il peut même s'attribuer une portion dans les autres profits ordinairement appartenant au preneur seul; parce qu'en ce cas le bailleur se trouve fournir le logement et la nourriture à la partie du troupeau qui appartient au preneur, (*art.* 111, 112 et 113).

III. Je n'ai plus à vous parler que du *cheptel donné par le propriétaire à son fermier ou à son colon partiaire*, et d'abord de celui donné au fermier.

Ce cheptel (aussi appelé *cheptel de fer*, parce qu'il est comme enchaîné à la ferme) est celui que le propriétaire d'une métairie, en l'affermant, donne à son fermier, à la charge qu'à l'expiration du bail celui-ci laissera sur la ferme des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ce cheptel, (*art.* 114).

Ici, comme dans le bail de ce cheptel simple, le troupeau entier est fourni par le bailleur; ici, comme dans le bail de cheptel simple, l'estimation du troupeau n'en transfère pas la propriété au preneur. Cependant cette estimation le met tout-à-fait à ses risques : en conséquence, la perte, même totale et par cas fortuit, est en entier à la charge du fermier, s'il n'y a convention contraire; mais aussi tous les profits quelconques du troupeau appartiennent au fermier, à moins qu'il n'en ait été autrement convenu, (*art.* 115, 116 *et* 118). Ces conventions différentes sont licites, parce qu'elles

sont censées faire partie du prix de la ferme du fonds.

Il n'y a que les fumiers qui n'entrent pas dans les profits du fermier ; ils appartiennent à la métairie, à laquelle tient le troupeau, et ils doivent être uniquement employés à l'exploitation de cette métairie, (*art.* 117).

Au reste, comme c'est un troupeau que le propriétaire a donné avec la ferme, c'est un troupeau de même valeur que le fermier doit rendre avec cette ferme à la fin du bail ; et il ne peut retenir le cheptel en payant l'estimation originaire. C'est du déficit, s'il y en a, qu'il doit payer la valeur au propriétaire ; l'excédant seulement, quand il s'en trouve, appartient au fermier, (*art.* 119).

A l'égard du cheptel remis par le propriétaire à son colon partiaire, le bailleur, non-seulement en restant propriétaire, mais encore étant copartageant avec le colon dans les produits de la métairie à laquelle ce cheptel est attaché, la perte totale de ce cheptel tombe sur le bailleur si elle arrive sans la faute du colon, et l'on ne peut pas stipuler le contraire, (*art.* 120 *et* 121).

Mais on peut convenir que le colon délaissera au bailleur, qui fournit le logement et la nourriture, sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire ; qu'il aura même une plus grande part dans le profit ; et même encore qu'il aura la moitié des laitages, (*art.* 121).

Ce bail de cheptel, qui finit avec le bail de la métairie, est d'ailleurs soumis à toutes les règles du bail de cheptel simple : ou, plutôt, ce n'est qu'un véritable bail de cheptel simple, donné par le propriétaire du cheptel à son colon partiaire, et

qui,

qui, par cette raison et en considération de ce que le bailleur fournit le logement et la nourriture, est susceptible des clauses interdites aux baux de ce genre qui sont donnés à d'autres, (*art.* 122 *et* 123).

Ici se termine, citoyens Tribuns, l'analyse du projet. J'en ai parcouru toutes les dispositions, je vous les ai présentées dans l'ordre qui m'a paru le plus naturel, et je vous ai exposé les motifs des principales. Votre section les croit justifiées et suffisantes; et ce titre lui a paru digne de figurer parmi ceux qui font partie du Code civil. Il n'en reste à discuter qu'un petit nombre, et leurs dispositions seront moins étendues. Avec quelle satisfaction ne voyons-nous pas ce grand ouvrage approcher de son terme, et la nation prête à en recueillir les fruits! C'est dans cette loi commune, que tous les habitans de ce vaste empire vont incessamment puiser un esprit, des usages et des mœurs uniformes; c'est de ce Code unique que va sortir le ciment qui doit unir toutes les parties de l'édifice politique, et en former une masse homogène et solide; c'est quand il gouvernera seul tous les Français, que, devenus parfaitement égaux dans tous leurs rapports civils, c'est-à-dire dans tous leurs rapports journaliers, ils seront véritablement des concitoyens et des frères.

Hâtons-nous donc, citoyens Tribuns, d'arriver à cette époque désirée. Secondons à cet égard, comme à tant d'autres, les grandes vues du génie qui s'est dévoué à la restauration complète de la France; qui veut que la République lui doive son bonheur, comme elle lui doit déjà sa gloire; qui marche rapidement à son but; qui voit tous les moyens, donne l'action à tous, et n'est arrêté ni ralenti par aucun obstacle.

DISCOURS

Prononcé au Corps législatif par le citoyen JAUBERT (de la Gironde), *orateur du Tribunat, sur la loi, Titre XIII, Livre III du Code civil, relatif aux* Contrats de Louage.

Séance du 16 Ventose an XII.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

Le contrat de louage est né du besoin que la propriété foncière et l'industrie ont de se prêter mutuellement secours. Ce contrat est d'un usage fréquent, dans un pays sur-tout où les sciences, les arts, le commerce et la navigation ne laissent à un grand nombre de propriétaires ni le temps ni les moyens nécessaires pour l'exploitation, dans un pays où tous les habitans ne sont pas propriétaires fonciers, et où le mouvement du commerce exige que de grands capitaux soient réservés pour la circulation.

La matière du louage a donc les plus grands rapports avec les deux objets qui intéressent le plus essentiellement l'ordre public, la propriété et l'industrie.

Ainsi, il faut que les réglemens sur le louage tendent à la conservation des propriétés.

Il faut qu'ils tendent au perfectionnement de l'agriculture.

Il faut aussi ne pas perdre de vue que la classe très-nombreuse qui n'a d'autre propriété que ses bras, n'a aussi d'autre ressource pour son habitation et pour sa subsistance que dans le louage de la chose d'autrui.

Les réglemens sur le louage doivent donc être simples, clairs et précis.

Cette matière, comme celle des autres transactions, rentre dans la grande théorie des obligations conventionnelles.

C'est dans l'importante loi sur les contrats qu'il faut chercher la règle générale sur l'objet, sur la cause de la convention, sur la capacité et sur le consentement des contractans, etc. etc.

Le louage a aussi une grande affinité avec la vente, par exemple, en ce qui concerne la chose, le prix, la garantie.

Le législateur n'a donc dû s'occuper au titre du louage que des règles qui sont particulières à cette espèce de contrat.

Parmi ces règles, il y en a de communes aux baux des maisons et aux baux des biens ruraux.

Elles portent sur la délivrance que le bailleur doit faire de la chose, sur la jouissance paisible qu'il doit procurer au preneur, sur les obligations du preneur qui doit jouir en bon père de famille, payer le prix du bail aux termes convenus, et faire les réparations locatives.

Toujours on a reconnu que le louage étant un contrat consensuel, on pouvait louer verbalement comme par écrit.

Le projet ne pouvait sans doute changer ces idées, qui sont déduites de la nature des choses, l'obligation existant dans la conscience des contractans dès le moment où le consentement réciproque est formé.

Mais si le bail n'est que verbal, qu'il n'ait encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties nie l'existence de la convention, l'autre partie pourra-t-elle être admise à la preuve par témoins? Ne devrait-on pas du moins distinguer si le montant entier de la location n'excède pas cent cinquante francs, ne faudra-t-il pas, d'après les règles générales sur les contrats, accueillir la preuve testimoniale?

Notre projet le défend; et cette innovation nous a paru extrêmement sage, sur-tout elle sera utile pour cette classe nombreuse qui ne peut louer que des objets d'une valeur modique: un procès est leur ruine; il faut tarir la source de ces procès en proscrivant dans cette matière la preuve testimoniale. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Une grande question s'élevait souvent devant les tribunaux; un incendie a consumé la chose louée: le bailleur doit-il supporter l'événement; ou du moins ne peut-il recourir contre le preneur que dans le cas où il pourrait prouver que l'accident provient de la faute ou de la négligence ou du preneur ou de ceux que le preneur a placés dans la maison? ou bien est-ce au preneur à prouver les cas fortuits?

Ce point était controversé; il avait donné lieu à une foule de distinctions et de décisions contradictoires.

Le projet a tranché toutes les difficultés.

Le preneur répondra de l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou qu'il a été communiqué par une maison voisine.

Ces règles sont sages, conservatrices de la propriété à laquelle le bailleur n'a aucun moyen de veiller; ces règles sont le gage le plus assuré de l'exactitude du preneur, du soin qu'il doit apporter dans l'usage de son droit, de la surveillance qu'il doit exercer sur sa famille et sur ses serviteurs.

Au reste, la loi n'établit qu'une présomption; cette présomption peut être détruite par une preuve contraire : mais la présomption devait être établie contre le preneur, parce que, d'une part, le bailleur n'avait aucun moyen de prévenir ni d'éviter l'accident, et que de l'autre, les incendies arrivent ordinairement par la faute de ceux qui habitent dans la maison.

Il était également digne du législateur de faire cesser la diversité de jurisprudence sur la matière de la tacite reconduction.

Lorsque le bail était expiré et que le preneur continuait de jouir sans contradiction, on décidait qu'il y avait tacite reconduction. Quel était l'effet? quelle était la durée de cette tacite reconduction? sur cela diversité.

A l'avenir, de deux choses l'une, ou c'est un bail verbal, ou c'est un bail écrit.

Si le bail est verbal, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. Si le bail était écrit, le nouveau bail tacite ne produira d'autre effet que celui qui résulte d'un bail verbal; ainsi, dans ce cas, l'une des parties ne pourra non plus donner

congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Le bail pourra-t-il être rompu par la vente? L'acquéreur pourra-t-il expulser le fermier ou le locataire ? Le droit romain n'avait vu que le droit de propriété.

Une loi de l'Assemblée constituante avait admis une exception en faveur des baux des biens ruraux. Si les baux n'excédaient pas six années, le nouvel acquéreur ne pouvait troubler le fermier ; si les baux excédaient six années, l'acquéreur était autorisé à faire cesser le bail, toutefois avec des tempéramens et après avoir payé une préalable indemnité.

Il fallait compléter la réforme.

Le principe ancien était que l'acquéreur pouvait déposséder le fermier ou le locataire, sauf, dans certains cas, des dommages et intérêts pour le preneur.

Le projet veut que l'acquéreur ne puisse déposséder le fermier ou le locataire avant l'expiration du bail, à moins que le preneur ne s'y soit soumis.

Pourquoi l'intérêt des tiers serait-il lésé par une vente qui leur est étrangère ? pourquoi un titre nouveau détruirait-il un titre préexistant ?

C'est sur-tout à l'égard des baux des biens ruraux que l'innovation était appelée par l'intérêt public. Elle favorise les baux à longues années.

Les baux à longues années sont les plus utiles pour les progrès de l'agriculture. Ce sont ces baux qui invitent le plus les fermiers à faire à la terre des avances, dont ils seront certains d'être remboursés.

Qu'est-ce qui importe le plus à l'Etat ? sont-ce les mutations parmi les propriétaires ? non, sans doute : la bonne culture, les grandes entreprises, l'entretien des canaux, le perfectionnement des desséchemens, la création des prairies artificielles, l'augmentation des troupeaux ; voilà, voilà les objets qui peuvent faire fleurir nos campagnes, et rien de cela ne peut se retrouver là où les mutations de jouissances sont trop fréquentes.

A Dieu ne plaise aussi que je ne rende justice à la classe laborieuse, mais peu aisée, qui arrose de ses sueurs le champ qui fait toute sa fortune ; celle-là aussi rend de grands services à l'Etat !

Mais notre système politique a pour base première la propriété foncière. Il est donc convenable que toutes nos combinaisons législatives tendent à favoriser, autant que possible, la durée des masses et leur amélioration.

Et c'est sous ce nouveau rapport qu'il était essentiel, dans le cas du nouvel acquéreur, de préférer l'intérêt de l'agriculture à toute autre considération.

Passons aux règles particulières des baux à loyer.

Il est un point important dans lequel la législation actuelle se trouvera absolument changée.

Nous avions emprunté des Romains une loi qui permettait aux propriétaires d'expulser le locataire, même avant l'expiration du bail, s'il avait besoin de sa maison pour l'habiter lui-même.

Mais d'abord cette prérogative attribuée au propriétaire, exposait le locataire aux plus grands embarras.

Puis elle ne devenait que trop souvent l'occa-

sion de procès difficiles à juger. Le propriétaire voulait-il réellement rentrer dans sa maison, ou ne cherchait-il qu'un prétexte de renvoyer un locataire pour en prendre un autre ?

La loi aura tari aussi cette source de contestations; cela seul serait un grand bienfait; mais de plus l'innovation se rattachera aux grands principes sur la stabilité des transactions, c'est au propriétaire à savoir ce qu'il fait. Le locataire doit toujours trouver sa sûreté dans son contrat.

Quant aux règles particulières des baux des biens ruraux, vous avez dû aussi remarquer, citoyens Législateurs, quelques dispositions qui améliorent notre ancien droit.

Par exemple, c'est une grande idée d'ordre public et de morale, que d'assujettir le fermier d'un bien rural, à avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

La matière du cas fortuit est aussi traitée avec autant de précision que de sagesse.

Le bail à ferme est un contrat commutatif. La chose pour le prix. Les fruits doivent donc être l'équivalent du prix de ferme.

Ainsi, il est dans l'essence de ce contrat que le fermier soit dispensé de payer le prix, si un cas fortuit le prive de toute la récolte, ou de la majeure partie.

C'est aussi l'intérêt de l'agriculture.

Mais serait-il juste que le propriétaire supportât l'événement d'un cas fortuit arrivé pendant une seule année, lorsque déjà le fermier a été récompensé par les récoltes précédentes ? non, sans

doute. D'un autre côté, si le fermier ne se trouve pas déjà récompensé, on attend la fin du bail pour faire la compensation de toutes les années, et cependant le juge pourra provisoirement dispenser le fermier de payer une partie du prix correspondant à la perte qu'il a subie.

Le propriétaire serait à l'abri de toutes demandes en indemnité, si le fermier s'était chargé des cas fortuits; mais dans le cas particulier du bail à ferme, l'équité naturelle commandait des distinctions.

Un fermier assure sur lui les cas fortuits, il n'a véritablement entendu parler que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. Certes il ne serait pas juste d'étendre son obligation aux cas fortuits extraordinaires, qui n'ont pas dû entrer dans sa pensée, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet. Si le fermier s'était chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus, alors plus de distinction.

Nous venons de parler du louage des choses; il y a aussi le louage d'ouvrages.

Ce louage a trois objets principaux :

1°. Celui des gens de travail qui se louent au service de quelqu'un;

2°. Celui des voituriers tant par terre que par eau;

3°. Les devis ou marchés d'ouvrages.

A l'égard des gens de travail, le projet rappelle des principes qui concilient le respect dû aux conventions et à la liberté individuelle.

Les voituriers par terre et par eau sont assujettis

aux obligations qui résultent du contrat de louage ; mais dans plusieurs points ils sont aussi assimilés aux dépositaires nécessaires.

L'article relatif aux devis et marchés est également traité avec le plus grand soin. On y retrouve toutes les règles consacrées par l'usage sur la garantie due par les architectes ou entrepreneurs, soit en ce qui concerne le fait des personnes qu'ils emploient, soit en ce qui concerne la solidité des ouvrages.

Le projet distingue le cas où l'entrepreneur fournit seulement son travail, et celui où il fournit aussi la matière.

Il était impossible, dans le classement de cette partie de la législation, de ne pas s'occuper de la réforme d'un abus dont nous ne voyons que trop d'exemples.

Un architecte ou un entrepreneur se charge de la construction, à forfait, d'un bâtiment d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol. Le propriétaire avait calculé la dépense qu'il voulait faire et qu'il pouvait faire : cependant l'architecte vient parler d'augmentation de prix. Il ne manque pas de prétextes. Ici c'est l'augmentation de la main-d'œuvre, là c'est l'augmentation des matériaux. Quelquefois aussi l'architecte a fait quelque changement sur le plan, il a fait des augmentations qu'il prétend être nécessaires ou utiles, ou du moins agréables ; et sur cela de longues et coûteuses contestations. L'architecte invoque la règle, que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. Il prétend que le propriétaire a été instruit des augmentations, qu'il les a tacitement approuvées, que du moins il ne les a pas contredites ;

qu'on ne fera aucun tort au propriétaire en l'obligeant à payer, à dire d'experts. De son côté, le propriétaire dit qu'il a traité à forfait; que, si les matériaux avaient baissé de prix, il n'aurait point été autorisé à demander un rabais; qu'il n'a point consenti aux changemens; que ces changemens n'augmentent pas intrinséquement la valeur de la chose; que sa position personnelle ne lui permet pas de plus grands déboursés.

Notre loi a sagement décidé que lorqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changemens ou d'augmentations faits sur ce plan, *si ces changemens ou augmentations n'ont été autorisés par ecrit, et si le prix n'a été convenu avec le propriétaire.*

Enfin, sous la dénomination du louage, nous comprenons aussi le bail à cheptel, matière digne de tout l'intérêt du législateur.

La multiplication des bestiaux, leur conservation, l'amélioration des races, l'augmentation des engrais, les produits des laines, du laitage, quels trésors pour l'agriculture, quelles ressources pour les manufactures, pour le commerce, pour l'industrie, pour les grands propriétaires, pour la classe peu fortunée!

Le bail à cheptel se diversifie en plusieurs espèces; le cheptel simple, pour lequel l'on donne à l'autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que celui-ci profitera de la moitié du

croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte.

Le cheptel à moitié, dans lequel chacun des contractans fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit ou pour la perte.

Le cheptel donné au fermier.

Le cheptel donné au colon partiaire.

Il y a des règles générales pour toutes les espèces de cheptel; il y en a de particulières sur - tout en ce qui regarde la perte des bestiaux, pour en fixer les conséquences entre le bailleur et le preneur.

Il est conforme à la nature des choses que la perte soit pour le fermier, s'il n'y a convention contraire; et que le colon partiaire ne subisse pas l'événement, s'il n'y a pas non plus de stipulation contraire.

Le fermier traite par spéculation, au lieu que le colon partiaire n'engage ses soins que pour se procurer sa subsistance.

Le projet ne néglige aucun détail. Citoyens Législateurs, protéger la propriété et favoriser les développemens de l'industrie, tel est le but que le législateur doit atteindre dans la matière du louage. Le Tribunat a pensé que ce but serait rempli par le projet offert à votre sanction; il a pensé que, par ses rapports avec la morale, par son influence sur les besoins sans cesse renaissans de la société, le titre du Code civil serait aussi digne du peuple français.

LOI

SUR LE CONTRAT DE LOUAGE.

Du 16 Ventose an XII (Bulletin des lois, n°. 349.)

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,

BONAPARTE, premier Consul, PROCLAME loi de la République le décret suivant, rendu par le Corps législatif le 16 ventose an XII, conformément à la proposition faite par le Gouvernement le 9 dudit mois, communiquée au Tribunat le même jour.

DÉCRET.

CODE CIVIL, LIVRE III.

Des différentes manières dont on acquiert la Propriété.

TITRE XIII.

Du Contrat de Louage.

Dispositions générales.

ARTICLE PREMIER.

Il y a deux sortes de contrats de louage :
Celui des choses,
Et celui d'ouvrage.

Corps législatif. Du 9 ventose. Exposé des motifs par le citoyen GALLI, Conseiller d'État.

2. Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

3. Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

4. Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

On appelle *bail à loyer*, le louage des maisons et celui des meubles;

Bail à ferme, celui des héritages ruraux;

Loyer, le louage du travail ou du service;

Bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les *devis*, *marchés* ou *prix fait*, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

Ces trois dernières espèces ont des règles particulières.

5. Les baux des biens nationaux, de ceux des communes et des établissemens publics, sont soumis à des réglemens particuliers..

Tribunat. Du 14 ventose. Rapport par le citoyen MOURICAULT.

Corps législatif. Du 16 ventose. Discours par le citoyen JAUBERT, Tribun.

CHAPITRE PREMIER.

Du Louage des choses.

6. On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

SECTION PREMIÈRE.

Règles communes aux Baux des Maisons et des Biens ruraux.

7. On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

8. Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie,

La preuve ne peut être reçue par témoins,

Quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données ;

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

9. S'il y a contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'y ait point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment,

Si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si elle excède le prix qu'il a déclaré.

10. Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

11. Les articles 40 et 51 du titre X du *Contrat de Mariage*, relatifs aux baux des biens des femmes mariées, sont applicables aux baux des biens des mineurs.

12. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière,

1°. De délivrer au preneur la chose louée;

2°. D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3°. D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

13. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

14. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

15. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en tout par cas fortuits, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

16. Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

17. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être

différées

différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

18. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

19. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

20. Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

21. Le preneur est tenu de deux obligations principales,

1°. D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2°. De payer le prix du bail aux termes convenus.

22. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

23. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

24. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

25. Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

26. Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure,

Ou par vice de construction,

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

27. S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie,

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas, celui-là seul en est tenu;

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas, ceux-là n'en sont pas tenus.

28. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

29. Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

30. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

31. Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

32. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

33. Dans le cas des deux articles précédens, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

34. Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagemens.

35. Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

36. Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que la réserve n'en ait été faite dans le contrat de bail.

37. S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier

ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire, de la manière suivante.

38. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paie, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

39. S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

40. L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissemens qui exigent de grandes avances.

41. L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés ;

Et il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux, au moins un an à l'avance.

42. Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

43. Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

44. L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

Section II.

Règles particulières aux Baux à loyer.

45. Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisans, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

46. Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiemens faits par anticipation.

Les paiemens faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

47. Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et entre autres les réparations à faire,

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées;

Au récrépiment du bas des murailles des appartemens et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;

Aux vîtres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidens extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

48. Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

49. Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

50. Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartemens, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartemens, selon l'usage des lieux.

51. Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an;

Au mois, quand il a été fait à tant par mois;

Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

52. Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

53. En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, et aux dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

54. Le bailleur ne peut résoudre la location,

encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.

55. S'il a été convenu, dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

Section III.

Règles particulières aux Baux à ferme.

56. Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

57. En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

58. Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier, que dans les cas et suivant les règles exprimées au titre *du Contrat de Vente.*

59. Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 57 de ce titre.

60. Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.

61. Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire, des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux.

62. Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

63. Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.

Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

64. Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature;

auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

65. Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

66. Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

67. Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire, afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi, le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

68. Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent.

69. Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 67.

70. Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logemens convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, les logemens convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire.

Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux.

71. Il doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.

CHAPITRE II.

Du Louage d'ouvrage et d'industrie.

72. Il y a trois espèces principales de louage d'ouvrage et d'industrie :

1°. Le louage des gens de travail qui s'engagent au service de quelqu'un ;

2°. Celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises ;

3°. Celui des entrepreneurs d'ouvrages par suite de devis ou marchés.

SECTION PREMIÈRE.

Du Louage des Domestiques et Ouvriers.

73. On ne peut engager ses services qu'à temps, ou pour une entreprise déterminée.

74. Le maître est cru sur son affirmation,

Pour la quotité des gages;

Pour le paiement du salaire de l'année échue;

Et pour les à-comptes donnés pour l'année courante.

Section II.

Des Voituriers par terre et par eau.

75. Les voituriers par terre et par eau sont assujettis, pour la garde et la conservation des choses qui leur sont confiées, aux mêmes obligations que les aubergistes, dont il est parlé au titre *du Dépôt.*

76. Ils répondent non-seulement de ce qu'ils ont déjà reçu dans leur bâtiment ou voiture, mais encore de ce qui leur a été remis sur le port ou dans l'entrepôt, pour être placé dans leur bâtiment ou voiture.

77. Ils sont responsables de la perte et des avaries des choses qui leur sont confiées, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles ont été perdues et avariées par un cas fortuit ou force majeure.

78. Les entrepreneurs de voitures publiques par terre et par eau, et ceux des roulages publics, doivent tenir registre de l'argent, des effets et des paquets dont ils se chargent.

79. Les entrepreneurs et directeurs de voitures et roulages publics, les maîtres de barques et navires, sont en outre assujettis à des réglemens particuliers, qui font la loi entre eux et les autres citoyens.

Section III.

Des Devis et des Marchés.

80. Lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière.

81. Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose.

82. Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute.

83. Si, dans le cas de l'article précédent, la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant que l'ouvrage ait été reçu, et sans que le maître fût en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière.

84. S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs piéces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties : elle est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paie l'ouvrier à proportion de l'ouvrage fait.

85. Si l'édifice construit à prix fait, périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans.

86. Lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâti-

ment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changemens ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changemens ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire.

87. Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.

88. Le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou entrepreneur.

89. Mais le propriétaire est tenu de payer en proportion du prix porté par la convention, à leur succession, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, lors seulement que ces travaux ou ces matériaux peuvent lui être utiles.

90. L'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie.

91. Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui ont été employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise, n'ont d'action contre celui pour lequel les ouvrages ont été faits, que jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envers l'entrepreneur, au moment où leur action est intentée.

92. Les maçons, charpentiers, serruriers, et autres ouvriers qui font directement des marchés à prix fait, sont astreints aux règles prescrites dans

la présente section : ils sont entrepreneurs dans la partie qu'ils traitent.

CHAPITRE III.

Du Bail à Cheptel.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

93. Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles.

94. Il y a plusieurs sortes de cheptels :

Le cheptel simple ou ordinaire,

Le cheptel à moitié,

Le cheptel donné au fermier ou au colon partiaire.

Il y a encore une quatrième espèce de contrat improprement appelée *Cheptel.*

95. On peut donner à cheptel toute espèce d'animaux susceptibles de croît ou de profit pour l'agriculture ou le commerce.

96. A défaut de conventions particulières, ces contrats se règlent par les principes qui suivent.

SECTION PREMIÈRE.

Du Cheptel simple.

97. Le bail à cheptel simple est un contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur

profitera de la moitié du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte.

98. L'estimation donnée au cheptel dans le bail n'en transporte pas la propriété au preneur ; elle n'a d'autre objet que de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail.

99. Le preneur doit les soins d'un bon père de famille à la conservation du cheptel.

100. Il n'est tenu du cas fortuit que lorsqu'il a été précédé de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée.

101. En cas de contestations, le preneur est tenu de prouver le cas fortuit, et le bailleur est tenu de prouver la faute qu'il impute au preneur.

102. Le preneur qui est déchargé par le cas fortuit, est toujours tenu de rendre compte des peaux des bêtes.

103. Si le cheptel périt en entier sans la faute du preneur, la perte en est pour le bailleur.

S'il n'en périt qu'une partie, la perte est supportée en commun, d'après le prix d'estimation originaire, et celui de l'estimation à l'expiration du cheptel.

104. On ne peut stipuler que le preneur supportera la perte totale du cheptel, quoique arrivée par cas fortuit et sans sa faute,

Ou qu'il supportera, dans la perte, une part plus grande que dans le profit,

Ou que le bailleur prélevera, à la fin du bail, quelque chose de plus que le cheptel qu'il a fourni.

Toute convention semblable est nulle.

Le preneur profite seul des laitages, du fumier et du travail des animaux donnés à cheptel.

La laine et le croît se partagent.

105. Le preneur ne peut disposer d'aucune bête

du troupeau, soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du bailleur, qui ne peut lui-même en disposer sans le consentement du preneur.

106. Lorsque le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce fermier tient; sans quoi il peut le saisir et le faire vendre pour ce que son fermier lui doit.

107. Le preneur ne pourra tondre sans en prévenir le bailleur.

108. S'il n'y a pas de temps fixé par la convention pour la durée du cheptel, il est censé fait pour trois ans.

109. Le bailleur peut en demander plutôt la résolution, si le preneur ne remplit pas ses obligations.

110. A la fin du bail, ou lors de sa résolution, il se fait une nouvelle estimation du cheptel.

Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation: l'excédant se partage.

S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prend ce qui reste, et les parties se font raison de la perte.

Section II.

Du Cheptel à moitié.

111. Le cheptel à moitié est une société dans laquelle chacun des contractans fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit ou pour la perte.

112. Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple, des laitages, du fumier et des travaux des bêtes.

Le

Le bailleur n'a droit qu'à la moitié des laines et du croît.

Toute convention contraire est nulle, à moins que le bailleur ne soit propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire.

113. Toutes les autres règles du cheptel simple s'appliquent au cheptel à moitié.

SECTION III.

Du Cheptel donné par le Propriétaire à son Fermier ou Colon partiaire.

§. PREMIER.

Du Cheptel donné au Fermier.

114. Ce cheptel (aussi appelé cheptel de fer) est celui par lequel le propriétaire d'une métairie la donne à ferme, à la charge qu'à l'expiration du bail, le fermier laissera des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il aura reçus.

115. L'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété, mais néanmoins le met à ses risques.

116. Tous les profits appartiennent au fermier pendant la durée de son bail, s'il n'y a convention contraire.

117. Dans les cheptels donnés au fermier, le fumier n'est point dans les profits personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être uniquement employé.

118. La perte, même totale et par cas fortuit, est en entier pour le fermier, s'il n'y a convention contraire.

119. A la fin du bail, le fermier ne peut retenir le cheptel, en en payant l'estimation originaire; il doit en laisser un de valeur pareille à celui qu'il a reçu.

S'il y a du déficit, il doit le payer; et c'est seulement l'excédant qui lui appartient.

§. II.

Du Cheptel donné au Colon partiaire.

120. Si le cheptel périt en entier sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur.

121. On peut stipuler que le colon délaissera au bailleur sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire;

Que le bailleur aura une plus grande part du profit;

Qu'il aura la moitié des laitages:

Mais on ne peut pas stipuler que le colon sera tenu de toute la perte.

122. Ce cheptel finit avec le bail à métairie.

123. Il est d'ailleurs soumis à toutes les règles du cheptel simple.

Section IV.

Du Contrat improprement appelé Cheptel.

124. Lorsqu'une ou plusieurs vaches sont données pour les loger et les nourrir, le bailleur

en conserve la propriété ; il a seulement le profit des veaux qui en naissent.

Collationné à l'original, par nous président et secrétaires du Corps législatif. A Paris, le 16 ventose an XII de la République française. *Signé* FONTANES, *président ;* N. C. GOLZART, HUON, LOMBARD, P. JOSEPH OLBRECHTS, *secrétaires.*

SOIT la présente loi revêtue du sceau de l'Etat, insérée au Bulletin des lois, inscrite dans les registres des autorités judiciaires et administratives, et le grand-juge, ministre de la justice, chargé d'en surveiller la publication. A Paris, le 26 ventose an XII de la République.

Signé BONAPARTE, *premier Consul.* Contre-signé, *le secrétaire d'Etat*, HUGUES-B. MARET. Et scellé du sceau de l'État.

Vu, *le grand-juge*, *ministre de la justice*,
signé REGNIER.

LIVRE TROISIÈME
DU CODE CIVIL.

Des différentes manières d'acquérir la Propriété.

25e. LOI.

LOI relative au Contrat de Société, *titre XIV, livre III du Code civil, présentée au Corps législatif le* 10 *ventose, par les Conseillers d'État,* Treilhard, Réal *et* Sainte-Suzanne, *chargés d'en soutenir la discussion, adoptée le* 17 *ventose, et promulguée le* 27 *du même mois.*

MOTIFS exposés au Corps législatif, par le Conseiller d'État Treilhard, *sur le* Contrat de Société, *titre XIV, livre III du Code civil.*

Séance du 10 Ventose an XII.

Citoyens Législateurs,

Avant d'exposer les motifs du projet que le Gouvernement présente à votre sanction, il convient d'en bien déterminer l'objet.

Il ne s'agit pas aujourd'hui de cette société que contractent deux personnes d'un sexe différent, qui établit des rapports plus étroits entre deux familles et enrichit l'Etat d'une troisième qui, si elle est fondée sur une conformité d'humeur, de goûts, de sentimens, prête un nouvel éclat à tous les charmes de la vie, ou présente des adoucissemens à tous ses revers.

Le projet est aussi étranger à une autre espèce de société qui se forme entre des personnes rapprochées par quelque événement quelquefois indépendant de leur volonté particulière, comme, par exemple, entre des cohéritiers tenus de supporter *en commun* les charges d'une succession dont ils partagent aussi les bénéfices; ou entre deux voisins que la loi soumet à des *obligations communes* pour leur sûreté particulière et pour le maintien de l'ordre public.

Enfin il se forme tous les jours des sociétés de commerce : régies par les lois et les usages de cette matière, elles peuvent être soumises aux règles générales de la société ; mais elles ont aussi leurs règles particulières et n'entrent pas dans le plan du titre dont vous allez vous occuper.

Il s'agit uniquement de cette espèce de société qui se forme entre deux ou plusieurs personnes à l'effet de mettre en commun ou une propriété ou des jouissances, pour se rendre compte et partager les bénéfices de l'association.

Ce contrat peut avoir une infinité de causes particulières. On s'associe pour un achat, pour un échange, pour un louage, pour une entreprise, enfin pour toute espèce d'affaires ; des associés peuvent donc en cette qualité être soumis à toutes

les règles des différens contrats, suivant le motif qui les a réunis.

Tel est le caractère distinctif du contrat de société. Les autres contrats ont des engagemens bornés et réglés par leur nature particulière; mais le contrat de société a une étendue bien plus vaste, puisqu'il peut embrasser dans son objet tous les engagemens et toutes les conventions.

Tout ce qui est licite est de son domaine; il ne trouve de limites que dans une prohibition expresse de la loi. Ainsi, on ne peut s'associer ni pour un commerce de contrebande, ni pour exercer des vols, ni pour tenir un mauvais lieu, ni pour des manœuvres qui tendraient à faire hausser le prix d'une denrée, ni enfin pour aucun fait réprouvé par la loi ou par les bonnes mœurs.

Mais tout ce qui ne se trouve pas frappé de cette prohibition peut être l'objet du contrat de société.

Les parties sont libres d'insérer dans leurs traités toutes les clauses qu'elles jugent convenables; rien de ce qui est honnête et permis ne doit en être exclus.

Ce contrat est de droit naturel; il se forme et se gouverne par les seules règles de ce droit; il doit sur-tout reposer sur la bonne foi : sans doute elle est nécessaire dans tous les contrats; mais elle est plus expressément encore requise dans les contrats de société; elle devrait être excessive, s'il est permis de le dire, et s'il pouvait y avoir des excès dans la bonne foi.

Si la société n'était formée que pour l'intérêt d'un seul, la bonne foi ne serait-elle pas étrangement violée? Il faut donc l'unir pour l'intérêt commun des parties qui contractent. C'est là la première règle, la règle fondamentale de toute société.

Il est contre la nature qu'une société de plusieurs, de quelque espèce qu'on la suppose, se forme pour l'intérêt particulier, pour le seul intérêt d'une des parties. On n'a pas pu marquer plus fortement les vices d'une pareille société qu'en la qualifiant de *léonine;* c'est d'une part la force, de l'autre la faiblesse : il ne peut y avoir entre elles aucun traité, parce qu'il ne peut exister ni liberté, ni consentement. Or la société est un contrat consensuel, et la loi ne peut voir de consentement véritable dans un contrat de société dont un seul recueillerait tout le profit, et dont l'intérêt commun des parties ne serait pas la base.

Tel est, citoyens Législateurs, l'esprit de quelques dispositions générales contenues dans le premier chapitre du projet.

Je ne parle pas de la nécessité de rédiger un écrit pour toute espèce de société dont l'objet est d'une valeur de plus de 150 fr. La formalité de l'écriture n'est pas nécessaire pour la substance d'un contrat; elle est prescrite seulement pour la preuve : le contrat est parfait entre les parties contractantes par le consentement, et indépendamment de tout écrit : mais les tribunaux n'en peuvent reconnaître l'existence que lorsqu'elle est prouvée, et la prudence ne permet pas d'admettre d'autres preuves que celles qui résultent d'un acte, quand il a été possible d'en faire. Cette disposition n'est pas particulière au contrat de société; elle s'applique à toute espèce de convention. Vous avez déjà plusieurs fois entendu sur ce point des discussions lumineuses qui me dispensent de m'en occuper. Je passe donc aux diverses espèces de société.

Elles peuvent être universelles ou particulières. Elles sont universelles quand elles comprennent

tous les biens des associés ou tous les gains qu'ils pourront faire.

Elles sont particulières quand elles n'ont pour objet que des choses déterminées : c'est la volonté et la volonté seule des parties qui règle ce qui doit entrer dans la société, et qui la range par conséquent dans l'une ou l'autre de ces deux classes.

Ici je ne remarquerai que deux dispositions du projet : l'une défend de comprendre dans la société, même universelle, la propriété des biens qui pourraient échoir dans la suite par succession, donation ou legs.

L'autre ne permet de société universelle qu'entre personnes respectivement capables de se donner ou de recevoir, et qui ne sont frappées d'aucune prohibition de s'avantager entre elles.

Le motif de cette dernière disposition se fait assez sentir : c'est par des considérations d'une haute importance que vous avez établi entre quelques personnes des incapacités de se donner au préjudice de quelques autres. Ces prohibitions ne sont pas nombreuses dans notre législation ; mais enfin il en existe : or ce que vous avez expressément défendu, c'est qu'on ne peut faire directement, il serait inconséquent et dérisoire de le tolérer indirectement ; il ne faut donc pas que, sous les fausses apparences d'une société, on puisse, en donnant en effet, éluder la prohibition de la loi qui a défendu de donner, et que ce qui est illicite devienne permis, en déguisant sous les qualités d'associés celles de donateur et de donataire.

Les motifs de la prohibition de comprendre dans la société la propriété des biens à venir ne se font peut-être pas sentir si promptement ni si vivement.

Dans le droit romain les biens à venir pouvaient

être mis en société comme les biens présens ; et une pareille convention n'offre, il faut l'avouer, rien qui répugne précisément à l'ordre naturel : mais lorsque nous en avons examiné les conséquences, nous avons pensé qu'il était plus convenable de la défendre.

Les donations des biens à venir étaient aussi permises par le droit romain, et cependant peu de personnes ont refusé des applaudissemens à la disposition de l'ordonnance de 1731, qui les a proscrites en général et sauf les cas du mariage.

Si les actes de société peuvent déguiser des actes de donation, la prohibition de comprendre les biens à venir dans ces derniers doit entraîner, par une conséquence inévitable, la prohibition de les comprendre dans les premiers.

S'il doit y avoir une égalité de mises dans la société, dans quelle classe pourrait-on ranger celle qui se formerait entre deux hommes, aujourd'hui peut-être égaux en fortune, mais dont l'un n'aurait aucune perspective d'augmentation pour la sienne pendant que l'autre aurait des perspectives immenses, prochaines, immanquables ? et peut-on se dissimuler que dans ce cas l'égalité ne serait qu'apparente, mais que l'inégalité serait monstrueuse ?

Enfin il faut que tout ce qui entre dans la société au moment où elle se forme puisse être connu et apprécié : c'est le seul moyen d'assurer une répartition de profits proportionnée aux apports, et de se soustraire aux désastreux effets d'une société léonine, ou quasi-léonine.

Nous n'avons pu voir dans la société des biens à venir aucun avantage réel qui pût compenser les inconvéniens qu'elle entraînerait après elle, et

nous avons prévenu, en la prohibant, les surprises et les fraudes dont elle serait presque toujours suivie.

Passons actuellement aux engagemens des associés, soit entre eux, soit à l'égard des tiers.

Les associés peuvent insérer dans leur contrat toute clause qui ne blesse ni la loi ni les bonnes mœurs, et la mesure de leurs engagemens est celle dont il leur a plu de convenir.

Nous l'avons déjà dit, la bonne foi est sur-tout nécessaire dans le contrat de société; et comme toute clause qui tendrait à jeter sur l'un toutes les charges, et à gratifier l'autre de tous les bénéfices, se trouverait en opposition manifeste avec la bonne foi et la nature de l'acte, pareille convention serait essentiellement nulle. Il faut, pour que l'égalité ne soit pas violée, qu'il y ait entre les associés répartition des charges et des bénéfices : non qu'il soit nécessaire que toutes les mises soient égales ou de même nature, et que la part dans les profits soit la même pour tous; mais il faut que la différence dans la répartition des bénéfices, s'il en existe une, soit fondée ou sur une mise plus forte, ou sur des risques plus grands, ou sur de plus éminens services, ou enfin sur toute autre cause légitime en faveur de celui qui est le plus avantagé.

La mise de chaque associé peut être différente : l'un peut apporter de l'argent comptant, un autre une maison, un troisième son industrie; et ce n'est peut-être pas celui dont la mise sera la moins utile : mais il faut toujours de la réalité dans cette mise; si elle n'était qu'illusoire et en paroles, la convention serait en effet léonine.

Elle est contraire à l'honnêteté et aux bonnes mœurs quand la mise ne consiste que dans une promesse de crédit, vaine le plus souvent, mais toujours

coupable quand elle est payée. Loin de nous ces vils intrigans, qui, vendant leurs manœuvres et leur protection, trompent également et l'autorité dont ils surprennent la confiance, et l'honnête homme qui compte sur eux !

Au reste toutes les règles que les associés pourront établir sur le mode d'administration et de partage doivent être scrupuleusement observées quand elles ont été faites de bonne foi. Les dispositions que nous présentons à cet égard ne sont applicables qu'à défaut de convention par les parties : on ne doit y avoir recours que dans le cas où l'acte serait muet. Alors seulement la loi est consultée ; et comme elle supplée la volonté de l'homme dans un contrat du ressort du droit naturel, et tout de bonne foi, il faut, en cette matière surtout, que la raison dicte, et que le législateur écrive.

Vous trouverez ce caractère, j'ose le dire, dans les dispositions qui vous sont présentées ; elles règlent l'époque où la société doit commencer, la durée qu'elle doit avoir, les engagemens des associés, soit pour fournir la mise, soit pour se faire mutuellement raison de leurs frais et avances, soit pour la réparation des dommages qu'ils ont pu causer, soit pour le mode d'administration, soit pour le partage des bénéfices, soit enfin pour tous les incidens qui peuvent survenir dans le cours d'une société : mais, nous le répétons encore, ces règles ne sont applicables que dans le silence des parties intéresées.

Ainsi, à défaut de convention, la société commence à l'instant du contrat ; elle dure pendant la vie des associés, ou jusqu'à une renonciation valable de la part de l'un d'eux, ou jusqu'à ce que l'affaire particulière qui en est l'objet soit terminée.

L'associé doit apporter tout ce qu'il a promis; il est garant de l'éviction de ce qu'il a porté; il doit les intérêts à compter du jour où il a dû faire son paiement; il les doit aussi des sommes appartenant à la société qu'il aurait employées à son usage personnel.

S'il a promis son industrie, il doit tous les gains qu'elle peut lui procurer.

S'il est créancier d'une somme exigible, et que son débiteur soit aussi le débiteur de la société, il doit faire de ce qu'il touche une juste imputation sur les deux créances; la bonne foi ne permet pas qu'il s'occupe moins de celle de la société que de celle qui lui est personnelle.

S'il a causé des dommages par sa faute, il est tenu de les reparer sans offrir en compensation les profits que son industrie a pu d'ailleurs procurer: car ces profits ne sont pas à lui; ils appartiennent à la société.

Par le même motif, l'associé a le droit de réclamer les sommes qu'il a déboursées pour elle; il est indemnisé des obligations qu'il a aussi contractées de bonne foi.

Si l'acte de société n'a pas déterminé les portions dans les bénéfices ou les pertes, elles sont égales.

Si le mode d'administration n'est pas réglé, les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre: ils peuvent, sans le consentement de leurs coassociés, admettre un tiers à leur part dans la société; mais ils ne peuvent pas l'adjoindre à la société même: la confiance personnelle est la base de ce contrat; et l'ami de notre associé peut n'avoir pas notre confiance.

Enfin si les associés conviennent de s'en rapporter à un arbitre pour le réglement des contestations qui pourraient s'élever entre eux, ce réglement doit être sacré, à moins que quelque disposition évidemment contraire à l'équité n'en sollicitât hautement la réforme : encore a-t-on dû fixer un terme court à la partie lésée, pour faire sa réclamation.

Je crois, citoyens Législateurs, que de pareilles dispositions se trouvent dans un accord parfait avec l'équité naturelle et la saine raison.

Telles seront les règles des associés entre eux, quand ils n'auront pas fait de conventions différentes : car, on ne saurait trop le répéter, les conventions des associés sont leurs premières lois, si elles ne se trouvent empêchées par aucune prohibition.

C'est aussi dans l'acte même de société qu'il faut chercher la mesure des engagemens des associés envers des tiers.

Un associé ne peut engager la société qu'autant qu'il contracte en son nom, et qu'il a reçu le pouvoir de le faire. Celui qui traite avec l'associé peut demander, s'il a des doutes, la communication de l'acte de société. S'il n'a voulu que l'engagement personnel de celui avec qui il traitait, il n'est certainemeut pas fondé à prétendre que les autres associés soient engagés avec lui : bien entendu toutefois que tout se passe sans fraude, et que le tiers n'est pas en état de prouver qu'il a été trompé par l'associé, ou que la chose a tourné au profit de la société.

Les dettes de la société sont supportées également par tous ses membres ; ils ne sont point soli-

daires entre eux lorsque l'acte qui les a réunis ne présente rien de contraire : n'oublions pas qu'il ne s'agit pas ici des sociétés de commerce, mais seulement des autres sociétés qui peuvent se former entre les citoyens et pour tout autre objet.

Vous avez consacré la maxime qu'une obligation n'est solidaire que lorsque le titre donne expressément le droit de poursuivre chacun des débiteurs pour le tout : la disposition du projet sur ce point n'est qu'une application de cette disposition générale déjà sanctionnée.

Enfin nous arrivons au dernier chapitre du projet sur les différentes manières dont finit la société.

C'est dans la nature même du contrat qu'il faut rechercher les causes de sa dissolution.

Le contrat de société est consensuel : on ne peut pas être en société malgré soi ; la bonne foi est la première base du contrat ; la confiance mutuelle des associés dans leurs personnes respectives en est le véritable lien : il est facile, d'après ces notions, de déterminer la durée des sociétés.

Le contrat étant formé par le consentement peut se résoudre sans contredit par une volonté contraire.

Le contrat peut avoir pour objet une affaire déterminée ; la société expire donc naturellement lorsque l'affaire est finie.

Le contrat peut être formé pour un temps limité ; la société cesse donc d'exister à l'expiration du terme convenu : elle ne doit pas finir plus tôt, à moins toutefois que l'un des associés n'eût un juste motif d'en provoquer le terme, comme,

par exemple, si le coassocié n'exécutait pas les conditions du contrat : la société repose sur la bonne foi, et celui qui viole ses engagemens ne peut pas retenir un autre sous des liens qu'il a brisés lui - même.

Si le contrat de société avait pour objet des affaires indéterminées, s'il était fait sans limitation de temps, il serait censé, comme on l'a déjà dit, devoir se prolonger pendant la vie des associés : mais comme personne ne peut être perpétuellement retenu en société malgré lui, chaque associé conserve toujours le droit de déclarer sa renonciation ; et la société se termine.

Cette faculté cependant ne peut être exercée, ni de mauvaise foi, ni à contre-temps.

Si l'associé renonçait dans un moment, ou par l'effet de cette déclaration, il s'approprierait les bénéfices que les associés s'étaient proposé de faire en commun ; sa renonciation serait évidemment de mauvaise foi.

Elle serait faite à contre-temps si, les choses n'étant plus entières, elle blessait l'intérêt commun de la société : la volonté particulière et l'intérêt privée de celui qui veut rompre le contrat ne doivent pas seuls être consultés. S'il a le droit de renoncer, parce que sa volonté ou son intérêt ne sont plus les mêmes, il faut aussi qu'il ne compromette pas les intérêts d'autrui par la précipitation excessive qu'il mettrait à pourvoir aux siens.

La société se compose d'objets mis en commun ; s'ils viennent à périr, il est évident qu'il n'y a plus de société. Il n'est pas même nécessaire que tous ces objets périssent pour que la société soit rompue. Si de deux associés l'un se trouve dans l'impossi-

bilité d'apporter la chose qu'il avait promise, parce qu'elle n'existe plus, il ne peut plus y avoir de société. Il en est de même lorsque deux associés n'ayant mis en commun que des jouissances, en conservant chacun sa propriété, la chose de l'un vient à périr : il n'y a plus de mise de sa part, et par conséquent plus de société.

Le contrat est aussi rompu par la mort naturelle ou civile de l'un des associés : on s'associe à la personne ; quand elle n'est plus, le contrat se dissout. On tenait si rigoureusement à ce principe dans le droit romain, qu'il était même interdit aux associés de convenir que l'héritier de l'un d'eux prendrait la place du défunt ; nous n'avons pas été jusques-là. Nous ne trouvons rien qui blesse la bonne foi, les convenances, ni les bonnes mœurs dans la clause qui admettrait l'héritier de l'associé : si telle a été la volonté des parties, pourquoi ne serait-elle pas exécutée ?

La faillite de l'un des associés opère aussi la dissolution de la société. Il ne peut plus y avoir ni confiance dans la personne, ni égalité dans le contrat, qui tombe aussitôt, parce qu'il reposait principalement sur ces deux bases.

Quand la société est finie, les associés procèdent à la liquidation et au partage : c'est dans leurs conventions primitives qu'ils trouvent les règles de la contribution de chacun aux charges, et de sa part dans les bénéfices. A défaut de convention, les règles générales que nous avons établies reçoivent leur application ; mais pour tout ce qui concerne les formes du partage, ses effets, et les causes qui peuvent en opérer la rescision, nous avons dû renvoyer au chapitre VI du titre *des Successions*

qui

qui présente sur cette matière des dispositions auxquelles nous n'avons rien à ajouter.

Vous connaissez actuellement, citoyens Législateurs, tous les motifs du projet qui vous est soumis. Le Gouvernement croit avoir rempli dans toute son étendue l'objet qu'il a dû se proposer ; mais, il faut en convenir, les dispositions les plus sages peuvent être impuissantes et même devenir dangereuses, quand elles ne sont pas appliquées avec discernement et impartialité. La sagesse des tribunaux est en quelque manière le complément de la loi et la première garantie de son exécution. Nous n'eûmes jamais plus de droit d'espérer qu'ils acquitteront fidélement cette dette sacrée.

Il est déjà bien loin de nous le temps où des juges nommés par un parti et dans un parti disparaissaient avec lui.

La nation entière se presse autour d'un Gouvernement juste et ferme, et promet à la magistrature, stabilité, confiance, respect : le besoin de la justice est vivement et universellement senti. S'il faut de la force pour réprimer les ennemis de l'Etat, la justice n'est pas moins nécessaire pour régler sagement les droits des citoyens.

Lorsque toutes les autorités rivalisent entre elles d'amour pour le Gouvernement, de talens et de zèle, la magistrature, n'en doutons pas, saura se distinguer encore par les vertus qui lui sont particulières, par cette probité sévère que rien ne peut ébranler ; par cette abnégation absolue d'affections, d'opinions, de préjugés, sans laquelle le juge de la nation ne serait plus que l'homme d'un parti ; par ces méditations profondes auxquelles rien ne peut échapper de ce qu'il est utile de connaître ; par

cette modestie enfin, cette simplicité de mœurs qui font de la vie d'un magistrat une leçon vivante et perpétuelle pour ses concitoyens.

Voilà les traits qui distingueront dans tous les âges le véritable magistrat; voilà les vertus qui mériteront à la magistrature le respect et la vénération des peuples.

Nous avons devancé nos rivaux dans bien des carrières : je ne crains pas de dire qu'il n'en est aucune dans laquelle ils nous aient surpassés. Que la vertu de nos magistrats égale la sagesse de nos lois, et rien ne manquera au bonheur des citoyens, comme il ne manque rien pour la gloire de la nation.

RAPPORT

Fait au Tribunat par le citoyen BOUTEVILLE, *au nom de la Section de législation, sur la loi concernant le* Contrat de Société:

Séance du 14 Ventose an XII.

TRIBUNS,

Les principes qui régissent l'importante matière des contrats ont été exposés avec tant de clarté, de précision et de profondeur, que nous n'avons

qu'à en faire l'application pour reconnaître dans chaque espèce de contrat les caractères qui en déterminent la nature et qui la distinguent.

Le contrat dont nous venons, au nom de la Section de législation, vous entretenir aujourd'hui, est celui de société.

Le projet de loi est divisé en quatre chapitres.

Le premier fait connaître la nature, l'essence du contrat de société et le genre de preuves nécessaires pour en constater l'existence;

Le second, les différentes espèces de société;

Le troisième, les engagemens que des associés contractent entre eux et à l'égard des tiers;

Le quatrième, comment finit la société.

« La société, dit le premier article, est un con-
» trat par lequel deux ou plusieurs personnes met-
» tent quelque chose en commun, dans la vue d'en
» partager les bénéfices. »

On peut observer qu'elles doivent aussi en supporter les pertes; mais comme très-certainement elles ont principalement en vue d'obtenir et de partager des bénéfices, il serait difficile de ne pas trouver la définition exacte.

Il est une observation plus importante.

Des cohéritiers, des colégataires, souvent des voisins, ont des intérêts communs; mais ils sont unis d'intérêts, non par une convention, mais pour un fait indépendant de leurs volontés.

Le bailleur et le preneur à cheptel, et sur-tout à cheptel simple, le sont également, mais sans avoir l'un et l'autre un droit absolument de même nature à la chose qui leur est commune. Il n'y a point dans ces différens cas vraie société, et vous

ne trouverez en conséquence dans le projet aucune disposition qui y soit relative.

« Toute société, dit l'article 2, doit avoir un » objet licite, et être contractée pour l'intérêt com- » mun des parties. »

Ces développemens, citoyens Tribuns, ne sont rien moins qu'oiseux; ils renferment les caractères essentiels de la société, ce qu'elle exige de bonne foi, de moralité, et ce qu'elle offre de plus digne de l'attention du législateur.

Les associations connues de nos aïeux sous le nom de *sociétés taisibles* et qui se formaient par le seul fait de la cohabitation, ne convenant plus depuis long-temps à nos mœurs, le projet a le soin de rappeler le principe général qui veut que toute convention pour objet de valeur au-dessus de 150 francs soit rédigée par écrit, et qu'aucune preuve par témoins ne puisse être admise contre et outre le contenu aux actes qui les renferment, (*art.* 3).

En s'attachant au principe, vrai en lui-même, que des vues de bienfaisance peuvent s'unir aux motifs d'une association sans dénaturer le contrat, les Romains reconnaissaient un contrat de société, une convention légitime dans la société universelle de biens contractée entre un citoyen pauvre et le citoyen le plus opulent, quelle que fût l'inégalité de leur patrimoine et de leurs espérances. La loi en donnait cette seule raison : *Cùm plerumque pauperior operâ suppleat quod ei per comparationem patrimonii deest* (1).

---

(1) ff. Loi 5, §. 1er. tit. *Pro Societ.*

Mais comme il est impossible de désavouer que la société que l'un des associés contracte dans la seule intention de gratifier ne renferme une donation déguisée, inutilement le législateur aurait avec tant de précision réglé l'ordre des successions, assigné des bornes à la faculté de disposer, et fixé les caractères essentiels et les formalités des donations entre-vifs, s'il eut suffi de recourir à la forme du contrat de société pour éluder les sages précautions de la loi. C'est par ces motifs qu'après avoir, comme les Romains, distingué la société universelle et la société particulière (*art.* 4), ensuite la société universelle de tous biens présens, et la société universelle de gains (*art.* 5), le projet avertit, par le sixième article, ceux qui s'associent qu'ils peuvent bien faire entrer dans leur société les biens meubles et immeubles qu'ils possèdent au jour de leur convention; mais que s'ils voulaient y comprendre les biens qu'ils recueilleront par succession, donation ou legs, une telle stipulation leur est interdite comme subversive de l'ordre des successions.

Par les mêmes motifs encore l'article 9 du projet avertit les personnes déclarées incapables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre, et celles auxquelles il est défendu de s'avantager au préjudice d'autres personnes, qu'elles ne peuvent se soustraire, les premières à leur incapacité réciproque, les secondes aux prohibitions de la loi.

Ces dispositions pouvaient seules mettre le projet en parfait accord avec nos lois sur les successions, donations et testamens.

Dans la société universelle de gains (la seule énonciation des termes le fait entendre), ceux qui

la contractent apportent les meubles qu'ils possèdent au jour de leur contrat, les produits et revenus de leurs immeubles et tout ce qu'ils pourront acquérir par leur industrie, à quelque titre que ce soit, (*art.* 7).

Mais toute convention qui tend à exproprier ne pouvant être entendue que dans le sens le plus étroit, la simple convention de société universelle faite sans autre explication n'emportera qu'une société universelle de gains, (*art.* 8).

En passant, avec le projet, des sociétés universelles aux sociétés particulières, c'est-à-dire à celles qui ont pour objet la propriété même, la jouissance ou les fruits seulement de certaines choses (*art.* 10) déterminées, une entreprise particulière, l'exercice d'un métier, d'une profession (*art.* 11), il suffit d'observer que ces sociétés n'établissent entre les associés de rapports et d'obligations que relativement à la chose qui en est l'objet.

Une partie plus importante de la loi est celle qui forme le second chapitre du projet, et qui traite des engagemens que les associés contractent entre eux et à l'égard des tiers.

Les premières dispositions du chapitre sont si simples qu'il suffit de les énoncer, pour ne pas perdre la chaîne des idées et en saisir l'ensemble.

« La société, dit l'article 12, commence à l'ins-
» tant même du contrat, si une autre époque n'y
» est pas désignée. »

L'article 13 : « Si la convention ne dit rien sur
» la durée de la société, elle est censée contractée
» pour la vie entière des associés. »

En signant le contrat, un associé se constitue débiteur envers la société de tout ce qu'il promet d'y apporter. Si c'est un corps certain et que la société en soit évincée, il est, à l'instar du vendeur, garant envers elle de l'éviction qu'elle éprouve, (*art.* 14).

Mais donnant dans les dispositions qui suivent plus de développement aux engagemens respectifs des associés, le projet les envisage sous quatre rapports, on y aperçoit quatre objets principaux, savoir :

Les obligations que l'associé contracte envers la société;

Celle de la société envers l'associé;

Le réglement des parts de chaque associé dans la masse commune;

L'administration enfin du fonds social.

Les jurisconsultes romains disent, répètent souvent :

Societas jus quodam modo fraternitatis habet.
In societatis contractu bona fides exuberet.

Voilà, si nous ne nous trompons pas, citoyens Tribuns, les maximes où le projet a puisé l'esprit de toutes ses dispositions sur les engagemens respectifs des associés.

En effet un débiteur ordinaire ne doit d'intérêts que du jour de la demande judiciaire formée contre lui.

Si en recevant des à-comptes sur plusieurs dettes un créancier fait telle ou telle imputation, le débiteur seul peut l'agréer ou la contredire en acceptant ou refusant la quittance.

Le cohéritier qui reçoit la part, à lui afférante dans la créance d'une succession commune, conserve ce qu'il a reçu pour sa part et n'en doit point de compte ni de rapport à ses cohéritiers.

Celui qui, sans y être obligé, aurait procuré à un concitoyen un profit considérable, et qui lui aurait d'ailleurs causé quelque tort, pourrait en certain cas opposer le profit en compensation du tort qu'il devrait réparer.

Ces différens procédés sont tous interdits à l'associé comme contraires à la nature de la société, à l'esprit de fraternité qui en est l'ame.

L'associé doit les intérêts des sommes qu'il a promises du jour où il devait les verser, des deniers qu'il prend dans la caisse commune et qu'il emploie pour son propre compte du jour où il les y a puisées, (*art.* 15).

Les imputations qu'il fait dans ses quittances peuvent tourner au profit, jamais au détriment de la société, (*art.* 17).

Il rapporte à ses coassociés la somme qu'il prétendrait avoir reçue à son profit et pour sa part dans une créance de la société, (*art.* 18).

Par les profits (*art.* 16 et 19) que son industrie ou ses travaux procurent à la société, il ne fait qu'acquitter sa propre dette; ces profits ne compensent pas les dommages dont il peut être tenu envers la société pour les torts qu'il lui a causés.

Quant aux obligations de la société envers l'associé, elles se rapportent toutes aux choses dont ce dernier a mis seulement l'usage ou la jouissance en commun, ou aux affaires qu'il a gérées pour la société.

Les obligations relatives à l'extinction ou à la perte des choses dont la jouissance ou les fruits sont mis en société, se règlent par le principe général que la chose périt pour le propriétaire, et cette distinction si connue entre les choses dont on ne peut user sans les consommer, c'est-à-dire sans en être propriétaire, et celles qui ne se consomment point par l'usage et dont on peut laisser à un autre la jouissance en en conservant la propriété. Les premières périssent pour le compte de la société, les secondes pour celui de l'associé, (*art.* 20).

Relativement aux affaires gérées par l'associé pour la société, les jurisconsultes romains le suivaient dans ses voyages, au milieu des hasards et des périls qu'il y courait, et distinguaient le genre de pertes qu'il y avait faites, pour décider qui de lui ou de la société devait les supporter.

Le projet dit très-simplement : « Un associé a » action contre la société, non seulement à raison » des sommes qu'il a déboursées, des obligations » qu'il a contractées pour les affaires de la société, » mais à raison des risques inséparables de sa ges- » tion, (*art.* 21). »

Votre Section a pensé que cette précision était préférable, qu'elle tranchait beaucoup de difficultés et répondait suffisamment à toutes.

Malgré les nombreuses dispositions des lois romaines sur le réglement des parts dans le fonds social, ce point est peut-être celui qui exige ou même qui comporte le moins de dispositions positives.

En effet, et nous ne l'avons que trop chèrement appris, rien ne serait plus contraire à une véritable, une réelle égalité, qu'une convention ou une dis-

position qui, malgré une grande inégalité dans les mises, assignerait une part égale à chacun des associés.

Il est encore évident que ceux qui forment une société sont réellement les seuls qui puissent bien connaître et justement apprécier ce que chacun d'eux y apporte en valeurs réelles, mais sur-tout en industrie, en zèle, en talens, en activité, en courage. Nous ne parlons pas de ces trompeuses annonces de crédit, de faveur que de vils intrigans ont trop souvent offertes pour des réalités.

Mais donnerons-nous la plus forte ou la plus faible des parts des autres associés à celui qui n'apporte que ses bras, sa tête et son courage, et qui néglige de faire régler la part ou le traitement qui lui sera accordé ?

Si nous lui donnons la plus forte, n'encouragerons-nous pas l'insouciance et l'oubli de la précaution la plus facile à prendre ?

En ne lui assignant que la plus faible, nous lui donnons le sage avertissement de ne jamais négliger de stipuler lui-même ses intérêts et de faire régler son sort.

Daignez aussi le remarquer, nous n'avions à choisir qu'entre la part la plus forte et la plus faible ; il était impossible de recourir au nombre des associés. Les mises et les parts des autres pouvant être inégales, il devient impossible de suivre à la fois la proportion du nombre des associés et celles de leurs mises. Le seul parti à prendre était donc celui des dispositions du projet, qui statuent que l'égalité entre associés n'est pas en raison de leur nombre, mais en proportion des mises de chacun ; que l'industrie n'aura droit qu'à la part la plus faible,

c'est-à-dire qu'elle est bien avertie de s'apprécier elle-même et de faire fixer sa part ou son traitement (*art.* 22); qu'enfin si les associés s'en rapportent pour le réglement des parts à un tiers ou à l'un d'eux, la décision d'un arbitre de leur choix sera sacrée pour eux, ou du moins ne pourra être attaquée que dans un temps très-court et être anéantie que par la cause qui détruit tout pouvoir, l'abus et le dernier terme de l'injustice, (*art.* 23).

Si le projet au surplus a le soin d'ajouter qu'une convention qui donnerait à l'un des associés tous les profits, et l'affranchirait de toutes les pertes, n'est pas une société, mais l'association si justement proscrite sous le nom de *société léonine*, c'est principalement pour ne pas laisser oublier que jamais la violence, la force ne produisent de véritables droits, de conventions légitimes, (*art.* 24).

Quant à l'administration du fonds social, comment la sagesse du législateur peut et doit-elle intervenir sur ce point? D'abord par la sage précaution d'avertir ici, comme sur toute espèce de conventions, des inconvéniens que le silence des contractans ne manque jamais d'entraîner; en cherchant ensuite à prévoir les clauses les plus usitées; enfin à suppléer par des règles générales aux lois que les intéressés ont toujours le droit et souvent seuls le moyen; mais que trop souvent aussi ils négligent de se dicter.

Les dispositions du projet ne peuvent donc avoir trait qu'au cas où les parties ont et à celui où elles n'ont pas eu le soin de s'expliquer sur l'administration du fonds social.

Si par le contrat même de société les associés chargent de l'administration l'un d'entre eux, la loi

présume que cette marque honorable de confiance a été ou au moins a pu être pour lui le motif de son association. Ce pouvoir est irrévocable sans cause légitime pendant toute la durée de la société, (*art.* 25).

Si le pouvoir est postérieur au contrat, c'est un mandat ordinaire révocable comme tout autre.

Si l'administration est confiée à plusieurs, et qu'il n'en soit pas assigné à chacun une partie déterminée, ni stipulée que l'un d'eux ne pourra agir sans l'autre, les actes d'administration séparément faits par chacun seront réguliers, efficaces et légitimes, (*art.* 26).

Si cette défense d'agir l'un sans l'autre est contenue au contrat et que l'un des associés, appelé à l'administration, se trouve dans l'imposibilité d'y concourir, le pouvoir des autres est suspendu, et ils ne peuvent continuer l'administration sans une autorisation nouvelle de la société, (*art.* 27).

Si le contrat de société se taît au contraire sur l'administration, la faculté et le devoir pour chaque associé d'y concourir, le droit d'user des choses communes sans nuire à la société ni aux coassociés, l'obligation de contribuer aux dépenses nécessaires pour la conservation de ces choses, la défense d'innover à l'état des immeubles, même sous le prétexte d'amélioration : telles ont paru les conséquences naturelles et nécessaires du silence des contractans, (*art.* 28).

Il faut sur l'administration observer encore que si la société l'a confiée à quelques-uns de ses membres, l'associé qui n'est pas de ce nombre, ne peut ni engager ni aliéner les choses même mobilières appartenantes à la société (*art.* 29), et qu'en-

fin le principe de l'association étant qu'elle ne peut être formée que par la volonté, le choix, la confiance réciproques des parties, aucun des associés ne peut, contre le gré ou même sans l'aveu de la société, y faire entrer un associé nouveau, et que les administrateurs eux-mêmes, auxquels on n'en a pas donné le pouvoir, sont, comme les autres, soumis à cette règle fondamentale, (*art.* 30).

Les sociétés de commerce soumettent les associés à des obligations étendues et rigoureuses envers les tiers. Les règles particulières à ces sociétés seront développées dans le Code de commerce.

Celles qui concernent les sociétés étrangères au commerce, moins étendues, moins sévères se trouvent renfermées dans ces deux notions fort simples: qu'il n'y a jamais solidarité dans les obligations qu'en conséquence d'une stipulation expresse; que toute convention ne lie que ceux qui l'ont formée, et qu'ils sont seuls présumés légalement en connaître les conditions.

Il n'y a donc pas solidarité entre associés dans les sociétés étrangères au commerce. L'obligation d'un seul n'engage pas les autres, s'il n'en a reçu de ses associés expressément le pouvoir, (*art.* 31).

Le tiers qui contracte avec les associés, toujours censé ignorer leurs conventions particulières, peut demander à chacun d'eux une part égale de sa créance, à moins qu'il n'ait été averti par la convention même que l'un des associés avait une part moindre que les autres, et qu'il n'entendait s'engager qu'en proportion de sa part, (*art.* 32).

L'associé enfin qui, en contractant, déclare, mais sans en tenir le pouvoir de ses associés, que c'est pour le compte de la société qu'il traite, n'en

demeure pas moins le seul obligé, et ne lie les autres qu'autant que l'obligation aurait tourné au profit de la société, (*art.* 33).

Ces dispositions ne sont que l'application de principes très-connus et déjà consacrés.

Qu'est-ce en effet, citoyens Tribuns, que la législation relative aux contrats? quelles règles peut-elle tracer? quelles obligations peut-elle imposer aux parties, si ce n'est celles qui résultent de leur propre volonté et de la nature même des choses? Le but du législateur n'est-il pas toujours de les ramener à la loi qu'elles se sont faite, à la bonne foi qu'elles se doivent, et à la raison, à laquelle trop souvent elles résistent; mais qu'aussi quelquefois des événemens imprévus leur rendent difficile à entendre.

Voilà, citoyens Tribuns, ce que vous retrouverez encore dans les dispositions du projet sur les causes qui amènent la fin ou opèrent la dissolution de la société.

C'est encore à la volonté des parties que la société doit sa fin, que cette volonté se manifeste, ou par la convention même, ou par la nature et l'objet de l'association, ou postérieurement au contrat, par des causes, des motifs qui la justifient, (*art.* 34).

Lorsque les parties ont expressément déclaré pour quel temps ou pour quelle affaire, quelle entreprise, quelle négociation, elles entendaient s'associer, rien d'aussi évident: la société finit lorsque le temps convenu est expiré, l'affaire ou l'entreprise achevée, la négociation consommée.

Lorsque la société est dissoute ou n'existe plus, la continuer, la proroger, c'est réellement en con-

tracter une nouvelle. Une convention écrite, et toutes les formes nécessaires pour constater la première, le sont donc également pour la seconde, (*art.* 35).

Mais lorsque les associés se sont engagés à mettre, ou que chacun a déjà mis une chose en commun, et que celle appartenante à l'un des associés vient à périr, la société est-elle indistinctement et dans tous les cas également dissoute ?

Une règle unique, générale et commune ne pourrait être justement appliquée à des conventions et à des cas de nature très-différente.

Si ce n'est point la propriété même, citoyens Tribuns, mais seulement la jouissance, l'usage ou les fruits de leur chose que les associés ont mis en commun, il n'y a société que pour cette jouissance, pour les fruits; il n'est en ce cas nul besoin d'observer et distinguer le moment où la chose vient à périr. Qu'elle ait ou n'ait pas encore été alors apportée, l'association n'ayant pour objet qu'une jouissance ou des fruits, dès que la chose n'existe plus, qu'il n'y a plus de jouissance possible, plus de fruits à recueillir, conséquemment plus de mise en société de la part de l'un des associés, il est évident que la chose périt pour celui à qui elle appartenait, et que dans les deux cas il n'existe plus de société.

Mais si c'est la propriété même de la chose qui a été ou dû être mise en commun, l'on sent combien il importe de distinguer si la chose a déjà ou n'a pas encore été apportée à la société lorsqu'elle vient à périr, (*art.* 36).

Au premier cas, la chose, on le conçoit, périt pour le compte de la société, puisqu'elle en est

devenue propriétaire, et l'extinction ou la perte de la chose ne peut, ne doit pas opérer la dissolution de la société.

Dans le deuxième cas, non-seulement l'associé demeuré propriétaire de la chose en supporte nécessairement la perte, mais il suit encore qu'il ne peut plus exister de société du moment que cet associé est dans l'impossibilité de réaliser sa mise, et de contribuer au fonds de la société.

Il est un autre principe sur lequel nous vous prions de nous permettre, citoyens Tribuns, de vous arrêter encore un moment.

Quelques jurisconsultes romains pensaient que des associés ne peuvent convenir qu'à la mort de l'un d'eux la société continuera entre les associés survivans; mais tous décidaient unanimement que les associés ne peuvent stipuler que la société continuera avec l'héritier de l'associé décédé (1).

Nous l'avouerons, citoyens Tribuns, ce n'est jamais qu'à regret que nous nous écartons de la législation des Romains sur les contrats; mais devons-nous porter le respect, la reconnaissance que nous devons à leurs lois, jusqu'à en embrasser toutes les décisions; et celle dont s'est écarté le projet, suit-elle en effet, comme on l'a prétendu, de l'essence du contrat de société? S'il en était ainsi, le principe ne serait-il pas inflexible? aurait-il pu y être fait une seule exception?

Cependant il est certain que les Romains en

---

(1) *Adeo ut nec ab initio rectè paciscatur ut hæres in societatem succedat.* Loi 34, au cod. *Quibus modis obl. toll.*

admettaient

admettaient une pour les sociétés ayant pour objet la perception des revenus publics, *exceptis*, disaient-ils, *societatibus vectigalium ;* c'est-à-dire qu'eux-mêmes reconnaissaient que la stipulation n'est pas contre l'essence de la société. Or les stipulations contre les mœurs ou contre l'essence des contrats sont les seules qu'il appartient à la législation d'interdire.

Ceux qui contractent une société ne peuvent-ils pas avoir de puissans motifs pour désirer que leur association, leur entreprise soient suivies par leurs héritiers ? Ceux-ci n'auront-ils pas la faculté attachée aux sociétés dont la durée est illimitée, de faire cesser la leur quand leurs intérêts l'exigeront ? Ces raisons ont paru à votre Section comme à *Pothier* et aux redacteurs du projet l'emporter sur celles des jurisconsultes romains.

Des associés pourront donc stipuler que, dans le cas de la mort de l'un d'entre eux, la société continuera avec l'héritier ou seulement entre les associés survivans.

S'ils se bornent à cette seconde stipulation, l'héritier ne sera point un associé, il prendra la société dans l'état où elle se trouvera à la mort de son auteur, et n'aura droit qu'aux profits faits antérieurement à cette époque, (*art.* 37).

Nous venons à l'instant de l'observer, citoyens Tribuns ; si le contrat ne fixe point de terme à la durée de la société, elle est censée contractée pour la vie.

Mais ce n'est qu'une présomption, et jamais la loi ne met sa volonté à la place de celle des contractans : quand leur silence l'oblige à parler pour eux, elle n'entend pas leur imposer des chaînes

qu'ils n'auraient pas eu l'intention de se donner.

Tout ce que la loi exige en ce cas de l'associé qui veut se retirer, c'est qu'il notifie sa renonciation, et qu'il ne renonce pas, ou pour s'approprier un profit qui devait de sa nature être commun, ou dans un moment où la dissolution et le partage ne pourraient avoir lieu sans détriment pour la société; c'est-à-dire que la renonciation ne soit de mauvaise foi ni faite à contre-temps, (*art.* 38 *et* 39).

Dans les sociétés à terme la règle est différente ou même en quelque sorte opposée.

Si, avant le terme convenu, l'un des associés manque à ses engagemens, ou devient par quelque infirmité habituelle incapable de se livrer aux affaires de la société, il peut résulter de ces événemens ou d'autres cas semblables, des motifs qui justifient de la part des autres une renonciation, et autorisent les juges à l'admettre.

Autrement l'associé ne peut, avant le terme fixé se soustraire à ses engagemens et renoncer. Le principe est, relativement au contrat de société, aussi impérieux qu'à l'égard de tout autre.

La mort civile, l'interdiction, la faillite, la déconfiture, sont des causes de dissolution si évidentes, qu'il suffit de les énoncer pour n'en omettre aucune, (*art.* 40).

Il resterait à régler le partage des sociétés, si l'égalité, la justice déjà prescrite à des cohéritiers ne devaient pas en quelque sorte régner plus souverainement encore entre des associés, et régir un contrat auquel elles semblent appartenir plus spécialement qu'à tous autres.

La législation sur le partage des successions est

donc, comme l'indique le projet, nécessairement celle du partage des sociétés, (*art.* 41).

Observons avec le projet que la loi proposée ne régira pas les sociétés de commerce dans tous les points où ses dispositions seraient contraires aux lois et aux usages particuliers du commerce; mais aussi que sur tous ceux où ces dispositions n'y auront rien de contraire, elles conserveront leur empire, et n'en contiendront pas moins les règles premières et générales de toute association, (*art.* 42).

DISCOURS

Prononcé au Corps législatif par le citoyen GILLET, *orateur du Tribunat, sur la loi relative au* Contrat de Société, *titre XIV, livre III du Code civil.*

Séance du 17 Ventose an XII.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

LE mot de *société* appartient à toutes les sciences qui ont l'homme pour objet. Son acception la plus générale s'étend à la morale, à la politique, à toutes les institutions publiques ou domestiques.

Plus restreinte dans le droit civil, sa signification se trouve déterminée avec beaucoup d'exactitude par le projet proposé.

Là il indique un *contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.*

De cette définition résultent plusieurs caractères dont la société se compose.

D'abord c'est un contrat : ainsi elle reçoit l'application de tous les principes qui règlent les effets communs à cette sorte d'engagement ; et c'est pour cela, entre autres conditions, qu'elle doit toujours avoir un objet licite.

Ensuite le sujet de ce contrat est quelque chose que la convention a mise en commun entre plusieurs personnes : ainsi tous les engagemens dont il résulte quelque communauté sans convention, tels que sont ceux de l'hérédité indivise et du voisinage, sont étrangers à la matière des sociétés.

Enfin, l'espoir de partager le bénéfice que la chose commune pourra produire, est la *vue* intentionnelle qui dirige ce contrat.

Ainsi, il ne faut pas non plus y comprendre plusieurs sortes de communautés qui ont un autre objet plus direct.

Par exemple, la communauté de biens entre époux a pour but principal l'indivisibilité des intérêts conjugaux bien plus que le partage des bénéfices.

De même le bail à cheptel, les baux à portion de fruit, sont bien, sous plusieurs rapports, de véritables associations ; mais leur premier objet est d'abord la facilité des exploitations agricoles.

Voilà pourquoi ces matières ont dû être traitées sous d'autres titres particuliers ; et même, en rédigeant celui que le Code civil consacre spécialement à la société, il a fallu encore en distraire tout ce qui a un rapport exclusif avec les intérêts purement commerciaux : ces sortes d'intérêts ont leurs règles séparées qui leur sont propres.

Jusqu'ici la définition avait été moins précise. Les écrivains en jurisprudence y avaient ajouté parmi les objets de la société la communication des *pertes*. Il a paru au Tribunat que le projet proposé était plus exact, lorsqu'il considérait cette communication comme une simple condition du contrat, et non pas comme son but.

Une autre limite sagement posée par le projet, c'est de n'avoir admis au nombre des choses qui entrent dans la société que les biens ou l'industrie : *Operam*, *pecuniam*.

Les Romains y reconnaissaient une troisième sorte de mise, le crédit et la faveur, *gratiam*. Le législateur ne saurait écrire ces mots sans honte que dans des états corrompus, où l'on trafique de tout, même de la puissance publique.

C'est avec non moins de raison qu'on a exigé que toute société fût constatée par écrit, lorsque sa valeur excède plus de cent cinquante francs : sans cette mesure, les intérêts et les obligations de chaque associé eussent été livrés à des témoignages trop incertains, ou à des conjectures trop arbitraires. Toutefois, cette disposition fait cesser une institution dont l'observateur aime à contempler quelquefois les derniers vestiges, celle des communautés *tacites* qui avaient lieu dans plusieurs coutumes. Des familles unies depuis plusieurs siè-

cles sous le titre de *copersonniers*, avaient honoré cette institution, qui portait dans les mœurs quelque image de l'antiquité patriarchale. Mais la maturité de notre civilisation ne permet plus de conserver l'idée de ces usages que comme d'intéressans souvenirs.

Ces caractères généraux de la société une fois déterminés, la première division des diverses espèces du contrat s'est naturellement faite en société universelle et société particulière.

La société universelle se subdivise elle-même en société de biens présens et en société de gains. Le projet assigne très-bien à l'une et à l'autre les caractères qui leur conviennent.

Je me contenterai de vous faire remarquer que si dans les biens présens on comprend aussi les profits à venir, c'est que les capitaux ou l'industrie qui les font naître sont en effet des mises actuelles. Par la même raison, cette désignation des biens présens exclut tous ceux qui peuvent survenir par succession, donation ou legs, comme étant indépendans des apports primitifs qui composent le fonds social.

La classe des sociétés particulières aurait pu avoir aussi sa subdivision, si l'on eut parlé de sociétés en *nom collectif*, et de société en *commandite ;* mais ces distinctions, qui ne touchent qu'aux conditions et non pas à la nature même de la société, ont paru plus propres à la science du commerce qu'à la doctrine générale du droit civil.

Au reste, quelle que soit la formation de la société, il est aisé de sentir qu'elle devient comme un être collectif, dont les relations diverses ont dû être déterminées par autant de règles différentes.

Premièrement : rapports de la société avec les choses qui en sont l'objet.

De là la nécessité d'indiquer à quelle époque et à quelles conditions ces choses sortent de la propriété particulière de l'associé, pour rentrer dans le domaine de la société. Leur administration, le pouvoir qu'a sur elle chacun des associés, celui qui résulte d'un mandat spécial donné à l'un d'entre eux; ce sont là autant de points qu'il a fallu prévoir, et auxquels les principes généraux ont dû être appliqués par des dispositions spéciales.

Secondement : rapports qui obligent l'associé envers la société.

Par exemple, il est évident que l'associé est tenu d'apporter au fonds social tout ce qu'il a promis d'y mettre.

Sa mise est-elle en argent ? Il doit la payer avec les intérêts s'il est en retard; et à plus forte raison est-il tenu d'y rétablir avec pareils intérêts toutes les sommes qu'il aurait pu tirer de la caisse pour son profit particulier, sans préjudice des plus grandes peines encourues, si cette extraction avait eu les caractères d'un délit.

Sa mise est-elle en industrie ? Il doit au fonds social tous les gains produits par l'industrie qu'il a promise.

Il doit encore une entière bonne foi, telle que, dans le concours opposé de ses intérêts avec ceux de la société, ces derniers ne soient jamais sacrifiés : les articles 27 et 28 du projet ne sont que l'application de ces principes.

Il lui doit enfin sa vigilance et ses soins; et c'est pour cela qu'il est comptable envers elle de toutes les pertes qu'il lui cause par sa faute.

Troisièmement : rapports qui obligent la société envers les associés.

La société doit à l'associé les sommes qu'il a déboursées pour elle, et l'indemnité des obligations qu'il a contractées de bonne foi pour sa gestion.

Elle lui doit de plus un juste partage des bénéfices et des pertes. Cette justesse dans les lots, si elle n'est pas déterminée d'avance par le traité, s'établit ordinairement dans la proportion des mises ; et à cet égard la mise en industrie est comptée comme la moindre, parce qu'étant la plus susceptible d'estimation arbitraire, l'associé doit s'imputer à lui-même de n'en avoir pas fait d'avance stipuler le prix.

La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices serait la société du lion ; elle serait nulle.

Mais cela n'empêche pas que les associés n'aient pu constituer l'un d'eux pour unique arbitre et régulateur de leur partage.

Cet abandon à l'autorité d'un seul est favorable en plusieurs occasions où les associés ne sont que des collaborateurs choisis et protégés par le chef de la famille ou de la maison. Toutefois, la décision de cet arbitre unique devrait être réformée, si elle était évidemment injuste.

Les pertes sont susceptibles d'un autre calcul. On regarderait, à la vérité, comme une stipulation léonine celle qui affranchirait de toute contribution dans leur charge les sommes ou effets mis au fonds social par un ou plusieurs associés. Mais s'il se trouvait quelque associé dont la mise fût uniquement en industrie, il pourrait être convenu de l'exempter des pertes; cette exemption serait à son égard considérée comme une partie du prix qu'on aurait mis à ses travaux.

Quatrièmement : rapport des associés entre eux.

C'est par choix qu'ils se sont unis; la confiance mutuelle a été le premier motif de leur lien : aucun d'entre eux ne peut donc, sans le consentement des autres, adjoindre un étranger dans la société ; il peut seulement lui donner un intérêt dans sa part : De là est venue cette maxime : *Socius mei socii non est meus socius.*

Cinquièmement : rapports de la société et des associés avec des tiers.

La principale règle sur ce point, c'est que tous les associés sont égaux devant le créancier, sans considération de l'inégalité de leurs intérêts; mais, par une juste restriction, il n'y a d'obligation pour eux envers un tiers que celle qui résulte ou de leur engagement personnel, ou du mandat qu'ils ont donné pour la société, ou du profit que la société a tiré des effets de l'engagement.

Sixièmement : relations de la société avec elle-même.

De là naissent les règles qui fixent le temps où elle commence, pendant lequel elle se prolonge, où elle expire.

L'instant de sa naissance est celui du contrat, s'il ne désigne pas une autre époque.

Sa durée est celle de l'affaire pour laquelle elle est contractée, ou celle que la convention lui a assignée, ou enfin celle de la vie entière des associés.

Son terme dépend de ces diverses circonstances et de celle que peut produire, soit l'extinction de la chose mise en commun, soit la volonté d'un seul ou de plusieurs associés, soit l'altération apportée à leurs facultés par la mort civile, par l'interdiction ou par la déconfiture.

Non cependant que parmi ces cas différens il n'y

en ait plusieurs qui soient susceptibles de modification. Aussi ont-elles été établies dans le chapitre IV du projet.

Pourquoi chercherions-nous, Législateurs, à ajouter aux explications qu'il présente, des explications nouvelles ? Dans ce sujet, comme en tant d'autres, les meilleurs interprètes sont la raison qui saisit toutes les idées générales pour en déduire les conséquences et la bonne foi, dont l'empire semble s'étendre avec une protection plus spéciale sur le contrat de société.

Tel est le caractère d'une loi fondée sur les notions évidentes de la justice, que c'est presque le profaner que d'en faire le commentaire.

Il en est un pourtant que n'épargnera pas l'histoire quand elle parlera du Code civil : elle dira que, pour la nation française, il exista une grande époque où ses destinées étaient fixées par l'heureux concours de son chef et de ses députés assemblés; où les lois, conçues avec sagesse et délibérées avec maturité, recevaient encore leur force de l'assentiment de la volonté publique; où les affaires, suivant l'expression de *Montesquieu*, renaissaient de toutes parts, et de toutes parts étaient terminées; où la gloire était l'instrument de la prospérité générale, et la prospérité générale le premier titre de la gloire; où la France, heureuse au-dedans par son administration respectable, au-dehors par ses armes, ne comptait que des amis, hormis les brigands des mers, dont l'impuissante cupidité venait échouer contre ses rivages. Peut-être à ces traits nos ancêtres eussent-ils distingué le siècle de CHARLEMAGNE; nos neveux y reconnaîtront celui de BONAPARTE.

LOI

Relative au Contrat de Société.

Du 17 Ventose an XII. (Bulletin des lois, n° 349.)

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,

BONAPARTE, premier Consul, PROCLAME loi de la République le décret suivant, rendu par le Corps législatif le 17 ventose an XII, conformément à la proposition faite par le Gouvernement le 10 dudit mois, communiquée au Tribunat le même jour.

DÉCRET.

CODE CIVIL, LIVRE III.

Des différentes manières dont on acquiert la Propriété.

TITRE XIV.

Du Contrat de Société.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

ARTICLE PREMIER.

LA société est un contrat par lequel deux ou

Corps législatif. Du 10 ventose. Exposé des motifs, par le citoyen TREILHARD, Conseiller d'État.

plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.

2. Toute société doit avoir un objet licite, et être contractée pour l'intérêt commun des parties.

Chaque associé doit y apporter ou de l'argent, ou d'autres biens, ou son industrie.

3. Toutes sociétés doivent être rédigées par écrit, lorsque leur objet est d'une valeur de plus de cent cinquante francs. La preuve testimoniale n'est point admise contre et outre le contenu en l'acte de société, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis cet acte, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre de cent cinquante francs.

CHAPITRE II.

Des diverses espèces de Sociétés.

4. Les sociétés sont universelles ou particulières.

SECTION PREMIÈRE.

Des Sociétés universelles.

5. On distingue deux sortes de sociétés universelles, la société de tous biens présens, et la société universelle de gains.

6. La société de tous biens présens est celle par

Tribunat. Du 14 ventose. Rapport par le citoyen BOUTEVILLE.

Corps législatif. Du 17 ventose. Discours par le citoyen GILLET.

laquelle les parties mettent en commun tous les biens meubles et immeubles qu'elles possèdent actuellement, et les profits qu'elles pourront en tirer.

Elles peuvent aussi y comprendre toute autre espèce de gains; mais les biens qui pourraient leur avenir par succession, donation ou legs, n'entrent dans cette société que pour la jouissance : toute stipulation tendante à y faire entrer la propriété de ces biens est prohibée, sauf entre époux, et conformément à ce qui est réglé à leur égard.

7. La société universelle de gains renferme tout ce que les parties acquerront par leur industrie, à quelque titre que ce soit, pendant le cours de la société : les meubles que chacun des associés possède au temps du contrat, y sont aussi compris; mais leurs immeubles personnels n'y entrent que pour la jouissance seulement.

8. La simple convention de société universelle, faite sans autre explication, n'emporte que la société universelle de gains.

9. Nulle société universelle ne peut avoir lieu qu'entre personnes respectivement capables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre, et auxquelles il n'est point prohibé de s'avantager au préjudice d'autres personnes.

Section II.

De la Société particulière.

10. La société particulière est celle qui ne s'applique qu'à certaines choses déterminées, ou à leur usage, ou aux fruits à en percevoir.

11. Le contrat par lequel plusieurs personnes

s'associent, soit pour une entreprise désignée, soit pour l'exercice de quelque métier ou profession, est aussi une société particulière.

CHAPITRE III.

Des Engagemens des associés entre eux et à l'égard des tiers.

SECTION PREMIÈRE.

Des Engagemens des associés entre eux.

12. La société commence à l'instant même du contrat, s'il ne désigne une autre époque.

13. S'il n'y a pas de convention sur la durée de la société, elle est censée contractée pour toute la vie des associés, sous la modification portée en l'article 38 ci-après, ou, s'il s'agit d'une affaire dont la durée soit limitée, pour tout le temps que doit durer cette affaire.

14. Chaque associé est débiteur envers la société, de tout ce qu'il a promis d'y apporter.

Lorsque cet apport consiste en un corps certain, et que la société en est évincée, l'associé en est garant envers la société de la même manière qu'un vendeur l'est envers son acheteur.

15. L'associé qui devait apporter une somme dans la société, et qui ne l'a point fait, devient, de plein droit et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée.

Il en est de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où

il les en a tirées pour son profit particulier ; le tout sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

16. Les associés qui se sont soumis à apporter leur industrie, à la société, lui doivent compte de tous les gains qu'ils ont faits par l'espèce d'industrie qui est l'objet de cette société.

17. Lorsque l'un des associés est, pour son compte particulier, créancier d'une somme exigible envers une personne qui se trouve aussi devoir à la société une somme également exigible, l'imputation de ce qu'il reçoit de ce débiteur doit se faire sur la créance de la société et sur la sienne dans la proportion des deux créances, encore qu'il eût par sa quittance dirigé l'imputation intégrale sur sa créance particulière ; mais s'il a exprimé dans sa quittance que l'imputation serait faite en entier sur la créance de la société, cette stipulation sera exécutée.

18. Lorsqu'un des associés a reçu sa part entière de la créance commune, et que le débiteur est depuis devenu insolvable, cet associé est tenu de rapporter à la masse commune ce qu'il a reçu, encore qu'il eût spécialement donné quittance *pour sa part.*

19. Chaque associé est tenu envers la société, des dommages qu'il lui a causés par sa faute, sans pouvoir compenser avec ces dommages les profits que son industrie lui aurait procurés dans d'autres affaires.

20. Si les choses dont la jouissance seulement a été mise dans la société sont des corps certains et déterminés, qui ne se consomment point par l'usage, elles sont aux risques de l'associé propriétaire.

Si ces choses se consomment, si elles se détériorent en les gardant, si elles ont été destinées à être vendues, ou si elles ont été mises dans la société sur une estimation portée par un inventaire, elles sont aux risques de la société.

Si la chose a été estimée, l'associé ne peut répéter que le montant de son estimation.

21. Un associé a action contre la société non-seulement à raison des sommes qu'il a déboursées pour elle, mais encore à raison des obligations qu'il a contractées de bonne foi pour les affaires de la société, et des risques inséparables de sa gestion.

22. Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque associé dans les bénéfices ou pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société.

A l'égard de celui qui n'a apporté que son industrie, sa part dans les bénéfices ou dans les pertes est réglée comme si sa mise eut été égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

23. Si les associés sont convenus de s'en rapporter à l'un d'eux ou à un tiers pour le réglement des parts, ce réglement ne peut être attaqué s'il n'est évidemment contraire à l'équité.

Nulle réclamation n'est admise à ce sujet, s'il s'est écoulé plus de trois mois depuis que la partie qui se prétend lésée a eu connaissance du réglement, ou si ce réglement a reçu de sa part un commencement d'exécution.

24. La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices, est nulle.

Il en est de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes, les sommes

ou effets mis dans le fonds de la société par un ou plusieurs des associés.

25. L'associé chargé de l'administration par une clause spéciale du contrat de société, peut faire, nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes qui dépendent de son administration, pourvu que ce soit sans fraude.

Ce pouvoir ne peut être révoqué sans cause légitime, tant que la société dure; mais s'il n'a été donné que par acte postérieur au contrat de société, il est révocable comme un simple mandat.

26. Lorsque plusieurs associés sont chargés d'administrer sans que leurs fonctions soient déterminées, ou sans qu'il ait été exprimé que l'un ne pourrait agir sans l'autre, ils peuvent faire chacun séparément tous les actes de cette administration.

27. S'il a été stipulé que l'un des administrateurs ne pourra rien faire sans l'autre, un seul ne peut, sans une nouvelle convention, agir en l'absence de l'autre, lors même que celui-ci serait dans l'impossibilité actuelle de concourir aux actes d'administration.

28. A défaut de stipulations spéciales sur le mode d'administration, l'on suit les règles suivantes :

1°. Les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre. Ce que chacun fait est valable même pour la part de ces associés, sans qu'il ait pris leur consentement; sauf le droit qu'ont ces derniers, ou l'un d'eux, de s'opposer à l'opération, avant qu'elle soit conclue.

2°. Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la société, pourvu qu'il les emploie

à leur destination fixée par l'usage, et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société, ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit.

3°. Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire avec lui les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société.

4°. L'un des associés ne peut faire d'innovations sur les immeubles dépendans de la société, même quand il les soutiendrait avantageuses à cette société, si les autres associés n'y consentent.

29. L'associé qui n'est point administrateur, ne peut aliéner ni engager les choses même mobilières qui dépendent de la société.

30. Chaque associé peut, sans le consentement de ses associés, s'associer une tierce personne relativement à la part qu'il a dans la société : il ne peut pas, sans ce consentement, l'associer à la société, lors même qu'il en aurait l'administration.

Section II.

Des Engagemens des associés à l'égard des tiers.

31. Dans les sociétés autres que celles de commerce, les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales, et l'un des associés ne peut obliger les autres si ceux-ci ne lui en ont conféré le pouvoir.

32. Les associés sont tenus envers le créancier avec lequel ils ont contracté, chacun pour une somme et part égales, encore que la part de l'un d'eux dans la société fût moindre, si l'acte n'a pas spécialement restreint l'obligation de celui-ci sur le pied de cette dernière part.

33. La stipulation que l'obligation est contractée pour le compte de la société, ne lie que l'associé contractant et non les autres, à moins que ceux-ci ne lui aient donné pouvoir, ou que la chose n'ait tourné au profit de la société.

CHAPITRE IV.

Des différentes manières dont finit la Société.

34. La société finit,

1°. Par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée;

2°. Par l'extinction de la chose, ou la consommation de la négociation;

3°. Par la mort naturelle de quelqu'un des associés;

4°. Par la mort civile, l'interdiction ou la déconfiture de l'un d'eux;

5°. Par la volonté qu'un seul ou plusieurs expriment de n'être plus en société.

35. La prorogation d'une société à temps limité ne peut être prouvée que par un écrit revêtu des mêmes formes que le contrat de société.

36. Lorsque l'un des associés a promis de mettre en commun la propriété d'une chose, la perte survenue avant que la mise en soit effectuée, opère la dissolution de la société par rapport à tous les associés.

La société est également dissoute dans tous les cas par la perte de la chose, lorsque la jouissance seule a été mise en commun, et que la propriété en est restée dans la main de l'associé.

Mais la société n'est pas rompue par la perte

de la chose dont la propriété a déjà été apportée à la société.

37. S'il a été stipulé qu'en cas de mort de l'un des associés la société continuerait avec son héritier, ou seulement entre les associés survivans, ces dispositions seront suivies : au second cas, l'héritier du décédé n'a droit qu'au partage de la société, eu égard à la situation de cette société lors du décès, et ne participe aux droits ultérieurs qu'autant qu'ils sont une suite nécessaire de ce qui s'est fait avant la mort de l'associé auquel il succède.

38. La dissolution de la société par la volonté de l'une des parties ne s'applique qu'aux sociétés dont la durée est illimitée, et s'opère par une renonciation notifiée à tous les associés, pourvu que cette renonciation soit de bonne foi, et non fait à contre-temps.

39. La renonciation n'est pas de bonne foi lorsque l'associé renonce pour s'approprier à lui seul le profit que les associés s'étaient proposé de retirer en commun.

Elle est faite à contre-temps lorsque les choses ne sont plus entières, et qu'il importe à la société que sa dissolution soit différée.

40. La dissolution des sociétés à terme ne peut être demandée par l'un des associés avant le terme convenu, qu'autant qu'il y en a de justes motifs, comme lorsqu'un autre associé manque à ses engagemens, ou qu'une infirmité habituelle le rend inhabile aux affaires de la société, ou autres cas semblables, dont la légitimité et la gravité sont laissées à l'arbitrage des juges.

41. Les règles concernant le partage des successions, la forme de ce partage, et les obligations

qui en résultent entre les cohéritiers, s'appliquent aux partages entre associés.

Dispositions relatives aux Sociétés de commerce.

42. Les dispositions du présent titre ne s'appliquent aux sociétés de commerce que dans les points qui n'ont rien de contraire aux lois et usages du commerce.

Collationné à l'original, par nous président et secrétaires du Corps législatif. A Paris, le 17 ventose an XII de la République française. *Signé* FONTANES, *président;* N. C. GOLZART, LOMBARD, HUON, P. JOSEPH OLBRECHTS, *secrétaires.*

SOIT la présente loi revêtue du sceau de l'État, insérée au Bulletin des lois, inscrite dans les registres des autorités judiciaires et administratives, et le grand-juge, ministre de la justice, chargé d'en surveiller la publication. A Paris, le 27 ventose an XII de la République.

Signé BONAPARTE, *premier Consul.* Contresigné, *le secrétaire d'Etat*, HUGUES-B. MARET. Et scellé du sceau de l'État.

Vu, *le grand-juge*, *ministre de la justice*, signé REGNIER.

LIVRE TROISIÈME

DU CODE CIVIL.

Des différentes manières d'acquérir la Propriété.

26e. LOI.

LOI relative au Prêt, *titre XV, livre III du Code civil, présentée le* 11 *ventose au Corps législatif, par les Conseillers d'État* Galli, Réal *et* Najac, *chargés d'en soutenir la discussion, adoptée le* 21 *ventose, et promulguée le* 30 *du même mois.*

MOTIFS exposés au Corps législatif, par le Conseiller d'Etat Galli, *sur le* Prêt, *titre XV, livre III du Code civil.*

Séance du 11 Ventose an XII.

Citoyens Législateurs,

L'on vous a présenté, ces jours passés, les titres XI, XII et XIII du Livre III du projet de Code

civil, qui sont ceux *de la Vente*, *de l'Échange* et *du Louage.*

On ne peut pas toujours acheter, échanger ou louer pour avoir certaines choses dont nous manquons et dont nous avons besoin. Ce fut donc une suite de notre liaison, de notre humanité, de nous en accommoder l'un l'autre, et de nous aider mutuellement par divers moyens, notamment par celui du *Prêt à usage* (1).

Le projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui est donc celui *du Prêt.* Son titre, qui est le quinzième du livre III, est divisé en trois chapitres. Le premier est *du Prêt à usage*, ou *Commodat;* le second est *du Prêt de consommation*, ou *simple Prêt;* le troisième est *du Prêt à intérêt.*

L'art. 2 nous donne la définition du prêt à usage ou commodat. Il nous dit que « c'est un contrat » par lequel l'une des parties livre une chose à » l'autre pour s'en servir, à la charge par le pre- » neur de la rendre après s'en être servi. »

Le prêt à usage n'est pas un contrat commutatif; il est entièrement lucratif vis-à-vis de l'emprunteur (2).

Aussi les jurisconsultes mettent le prêt à usage parmi les contrats de bienfaisance, étant de son essence d'être gratuit (3).

---

(1) *Domat*, *Lois civiles*, livre Ier. titre V, *du Prêt à usage*, page 55, colonnes 1re. et 2e., édition de Paris, 1781.

(2) *Pothier*, tome II, *du Prêt à usage*, page 701, édition d'Orléans, 1781.

(3) *Idem*, pages 669 et 671.

Puffendorff, livre V, chapitre IV, §. VI *du Droit de la nature et des gens.*

Notez bien ces dernières paroles, *à la charge de la rendre après s'en être servi*, puisque autrement ce serait, non pas un prêt à usage, non pas un commodat, mais *un précaire.*

Precarium est, quòd precibus petenti utendum conceditur tamdiù quamdiù is qui concessit patitur (1).

L'article 3 nous observe que « ce prêt est essen- » tiellement gratuit. » Oui, car s'il y avait un prix, ce serait un louage, § II, Inst. *Quib. mod. re contrahitur oblig.* Ibi : *Commodat res tunc propriè intelligitur, si nullâ mercede acceptâ vel constitutâ (res) utenda data est... Gratuitum debet esse commodatum.*

L'article 12 porte que « l'emprunteur ne peut » pas retenir la chose par compensation de ce » que le prêteur lui doit. » *Prætextu debiti restitutio commodati non probabiliter recusatur.* L. ult. Cod. *Commodati.*

L'article 15 s'exprime ainsi : « Le prêteur ne » peut retenir sa chose qu'après le terme convenu, » ou, à defaut de convention, qu'après qu'elle » a servi à l'usage pour lequel elle a été em- » pruntée. »

Très-bien, c'est la doctrine du texte de la loi 17, §. III, ff. *Commodati*, où cette opinion est confirmée par l'exemple du mandat. *Ibi : Voluntatis est suscipere mandatum, necessitatis consummare.* C'est une suite du principe général : *Quæ sunt ab initio nudæ voluntatis, sæpiùs fiunt posteà necessitatis* (2).

---

(1) L. Ire. ff. *de Prec.* L. II, §. *ult.* Cod.

(2) L. 17, §. 3, ff. *Commodari.*

Néanmoins (dit l'article 16) « si pendant ce délai, » ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, » il survient au prêteur un besoin pressant et im- » prévu de sa chose, le juge peut, suivant les circons- » tances, obliger l'emprunteur à la lui rendre. »

C'est ici une disposition pleine d'équité. Elle présume, s'il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu, la condition tacite de pouvoir résoudre le *commodat*, et demander que la chose lui soit rendue quoiqu'avant l'expiration du temps pour lequel il l'a prêtée, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé.

Observez en outre que cette faculté n'est pas absolue en faveur du prêteur, elle dépend du juge, par qui elle peut être ou non accordée, suivant les circonstances qu'il doit peser.

L'on n'ignore pas l'aphorisme de Bacon : *Optima est lex quæ minimùm relinquit arbitrio judicis : optimus judex qui minimùm sibi* (1).

Mais cela n'empêche aucunement de laisser cette affaire à la discrétion du juge, c'est-à-dire rien n'empêche de donner au juge quelque degré de latitude, au moyen duquel il puisse délibérer dans sa sagesse s'il doit ou non obliger l'emprunteur à rendre la chose avent le terme convenu, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé.

Dans l'article 19 on passe à parler particulièrement du prêt de consommation; car on ne peut prêter à usage les choses qui se consomment par l'usage, comme du blé, du vin, de l'huile, et autres den-

(1) *De dignitate et augmentis scientiarum*, aphorisme, 46.

rées : *Non potest commodari id quod usu consummatur* (1).

A l'article 26, il est dit que « le prêteur ne peut » pas redemander les choses prêtées avant le terme » convenu. »

« S'il n'a pas été (dit l'article 27) fixé de » terme pour la restitution, le juge peut accorder » à l'emprunteur un délai suivant les circons- » tances. »

Et, à l'article 28, il est ajouté que « s'il a été » seulement convenu que l'emprunteur paierait » quand il pourrait, ou quand il en aurait les moyens, » le juge lui fixera un terme de paiement suivant » les circonstances. »

Voilà d'autres latitudes bien sagement confiées à la prudence du juge, ainsi que je l'ai déjà observé ci-dessus, à l'égard de l'article 16.

Quant au prêt à intérêt qui forme l'objet des articles 32 et suivans, « il est permis, article 32, » de stipuler des intérêts pour simple prêt, soit » d'argent, soit de denrées, ou autres choses » mobilières. »

Puffendorff dit (2) qu'il était défendu de prêter à usure, de juif à juif, pour deux raisons politiques, l'une tirée du naturel de ce peuple, l'autre de la constitution du Gouvernement;

Mais qu'il lui était permis de mettre en usage

---

(1) L. 3, §. *ult.* ff. *Commod.* *Domat*, page 45, article IV, et page 56, article VI.

(2) Tome II, livre V, chapitre VIII, *du Droit de la nature et des gens.*

toute leur adresse dans le commerce à l'égard des étrangers..... D'ailleurs, en ce temps-là, tous les revenus des Israélites se tiraient du bétail, de l'agriculture, ou du travail des artisans. Le commerce y était aussi fort simple et fort petit, les secrets du négoce et l'usage de la navigation ne leur étant pas encore connus, comme ils l'étaient chez les nations voisines.

Dans un pays où les choses sont sur ce pied-là, tous ceux qui empruntent ne le font que parce que la nécessité et l'indigence les y réduisent.

Le même auteur ajoute que c'est en vain qu'on objecte que la monnaie étant de sa nature une chose stérile qui ne sert de rien aux besoins de la vie, on ne doit rien exiger pour l'usage d'un argent prêté. Car, dit-il, quoiqu'une pièce de monnaie n'en produise pas par elle-même physiquement une autre semblable; néanmoins depuis que l'on a attaché à la monnaie *un prix eminent*, l'industrie humaine rend l'argent très-fécond, puisqu'il sert à acquérir bien des choses qui produisent, ou *des fruits naturels*, ou *des fruits civils* (1); et c'est au rang de ces derniers qu'il met les intérêts qu'un débiteur paie à son créancier.

---

(1) Voyez *Pothier*, tome II, pages 765, 766, 768 et 769, §§. 118, 119, 124 et 126, où il est fait mention des intérêts, *ratione AUT damni emergentis, AUT lucri cessantis, AUT periculi sortis à mutuante suscepti.*

En Piémont, il s'est introduit depuis long-temps la présomption du *DAMNUM EMERGENS* et du *LUCRUM CESSANS*, *ne lites ex litibus fiant ut contingeret si lucri cessantis, vel damni emergentis specifica et præcisa exigeretur probatio.* C'est le ci-devant Sénat de Piémont qui parle dans sa décision du 10 décembre 1744, *referente Honorato.*

Par suite de ce sentiment, un auteur célèbre d'une fameuse contrée d'Italie (1) nous observe que l'intérêt ne l'exige pas comme un fruit de l'argent, mais bien comme le prix de la commodité et de l'avantage qui en résulte à celui qui prend l'argent à prêt.

Effectivement l'on a considéré l'intérêt comme une indemnité juste des bénéfices que le prêteur aurait pu tirer de son argent s'il s'en était réservé l'usage (2).

Le même auteur italien, *Antoine Genovesi*, voudrait cependant que le taux de l'intérêt fût modique, parce que cette modicité invite et engage plusieurs personnes à emprunter de l'argent pour le verser ensuite dans des ouvrages d'industrie, dans la culture des champs, dans celle des animaux, dans des manufactures, dans le commerce (3).

Nous voici maintenant à un article bien sage, qui est le 34e. *Ibi :* « L'intérêt est légal ou conven-» tionnel : l'intérêt légal est fixé par la loi ; l'inté-» rêt conventionnel, peut excéder celui de la loi » toutes les fois que la loi ne le prohibe pas. »

Oui, il appartient à la loi de fixer l'intérêt légal, et il lui appartient également de prohiber l'intérêt conventionnel si les circonstances permettent une telle prohibition.

A l'égard de l'intérêt conventionnel, on doit

---

(1) *Antoine Genovesi*, de Naples, *Lezioni di commercio*, tome II, page 184, édition de Bassano, 1769.

(2) Procès-verbal, n°. 18, séance du Conseil d'État, du 7 pluviose an XII, *du Prêt*, page 617.

(3) *Genovesi*, page 184.

considérer que celui qui stipule des intérêts, les évalue d'après les bénéfices ordinaires que peuvent lui donner les moyens d'emploi qui existent (1).

Mais les circonstances faisant varier l'espoir de ces bénéfices, la loi ne peut les prendre pour base d'une règle générale sur la fixation de l'intérêt;

Et c'est de là qu'il faut conclure que la loi devant se régler sur les circonstances qui changent et qui varient, elle ne peut être invariable (2).

Locke, dans ses *Lettres sur la monnaie*, croyait que le taux de l'intérêt ne devait jamais être déterminé par des lois particulières, mais devait être abandonné à l'estimation, au vœu et à la volonté publique (3).

Quoi qu'il en soit de son opinion, la disposition de notre Code n'est pas moins bonne et moins juste: c'est ce qu'ont fait d'autres nations; c'est ce qui fut fait en Piémont par le manifeste du ci-devant Sénat, du 24 avril 1767.

D'ailleurs, elle est ici, quant à cet illustre philosophe, très-à-propos, l'observation de *Tite-Live* (4), *Nulla lex satis commoda omnibus est; id modò quæritur si majori parti et in summum prodest.*

L'article 40 porte « le capital de la rente cons-

---

(1) C'est par cette raison qu'autrefois la législation fixait à cinq pour cent l'intérêt de l'argent, parce que c'était le bénéfice ordinaire de tout emploi de fonds (*).

(2) Voyez le procès-verbal, n°. 18, pages 617 et 618.

(3) Voyez aussi *Genovesi*, tome II, page 168.

(4) Lib. XXXIV, cap. III.

(*) Procès-verbal, n°. 18, page 617.

» tituée devient aussi exigible en cas de faillite ou » de déconfiture du débiteur. »

C'est là une disposition très-juste, et d'aprés les principes reçus en France et par-tout ailleurs.

Et quant à l'article 41, qui est le dernier du titre, il y est dit que « les règles concernant les rentes viagères sont établies au titre *des Contrats aléatoires.*

La compilation du Code civil touche à sa fin, le temps de sa publication s'approche : c'est aux soins du Gouvernement que la France en sera redevable ; c'est à la sollicitude paternelle du premier magistrat que nous devrons ce bénéfice ; c'est lui, qui, autant par son activité que par ses mûres réflexions, l'a porté à ce point de bonté et de sagesse où il est parvenu ; c'est son zèle qui lui a fait accélérer un ouvrage qui fera toujours de plus en plus la félicité du peuple et la gloire du Gouvernement (1).

C'est dans le fond de son cœur que sont gravées les paroles de *Cicéron* (2) : *Justitia : hæc una virtus, omnium domina et regina virtutum.* Enfin ce n'est qu'une comète celui qui est à la fois *Lycurgue* et *Scipion.*

Que nous reste-t-il donc à faire pour lui témoigner l'hommage de notre reconnaissance ? Si j'étais

---

(1) Dont le premier Consul est le pivot et le centre ; les deux autres en sont le principal appui ; l'un grand jurisconsulte, l'autre grand littérateur : tous deux bons et humains, tous deux intègres.

(2) Livre III, *de Officiis.*

le poète vénitien, *Horace*, je lui ferais une ode, comme il la fit à *Auguste* (3).

Juste ciel! *veillez à la conservation de César, qui va contre les Bretons aux extrémités de la terre* (4).

Serves iturum Cæsarem in ultimos
Orbis Britannos (5).

RAPPORT

Fait au Tribunat, par le citoyen BOUTEVILLE, *au nom de la Section de législation, sur la loi concernant* le Prêt, *titre XV, livre III du Code civil.*

Séance du 16 Ventose an XII.

CITOYENS TRIBUNS,

LE projet de loi dont nous sommes chargés par

---

(3) *Carminum*, livre premier, ode 35.

(4) M. *Dacier*, tome I, page 413, édition de Paris, 1709.

(5) Ode XXXV précitée. *Auguste* voulant porter ses armes en Angleterre, et s'étant mis en marche, reçut à Rimini des ambassadeurs que les Anglais lui envoyaient pour lui demander la paix (*). Le voyage serait bien plus court pour venir à Paris.

(*) *Dacier*, tome I, page 416.

la Section de législation de vous rendre compte, a pour objet le prêt en général, ses différentes espèces et les engagemens qui en résultent.

Dans l'ordre des idées, des contrats, et des titres du Code civil, la loi sur *le Prêt* devait suivre celles plus étendues et plus importantes sur *la Vente* et le *Louage*.

Deux idées s'attachent naturellement au prêt : l'une, que celui qui consent à aider de sa chose un concitoyen, un ami, exerce envers lui un acte de générosité, d'amitié ou de bienfaisance; l'autre, qu'il ne se dessaisit que pour un temps, et ne se dépouille pas de sa propriété.

S'il fallait rigoureusement s'en tenir à ces deux idées, et si la gratuité, le désintéressement absolu du prêteur, et de sa part la conservation de sa propriété, étaient deux élémens inséparables du prêt, appartenaient à son essence; le prêt se trouverait renfermé dans un cercle fort étroit.

Le propriétaire d'un vêtement, d'un meuble, d'un animal propre au service domestique, peut s'en priver momentanément et en conserver la propriété; il peut aussi en céder l'usage ou la jouissance pour un temps et pour un prix : ce serait alors, non un prêt, mais un louage.

Il est au contraire impossible de faire un plein et entier usage des denrées, des marchandises et de l'argent, sans avoir aussi le droit de les consommer, ou au moins de s'en dépouiller irrévocablement, sans en être réellement propriétaire.

Celui qui possède des denrées, des marchandises ou de l'argent, n'aurait donc relativement aux denrées que la seule faculté de les donner ou de les vendre, et relativement à l'argent que celle d'en

d'en disposer en pur don, si, à l'idée du louage, toujours fortement et justement repoussée, il n'en pouvait être substitué aucune autre, et s'il n'était pas permis de les prêter gratuitement ou à intérêt, (*art.* 1er).

Il suit donc de la nature des choses, d'abord que celles dont on peut user sans les consommer ni les détruire, et dont le propriétaire peut céder gratuitement l'usage et conserver la propriété, sont les seules qui puissent être l'objet du prêt à usage ou commodat : que celles au contraire dont on ne peut user sans les consommer, et dont il faut nécessairement céder à la fois et l'usage et la propriété, ne peuvent être l'objet que du prêt de consommation ;

Qu'il y a nécessairement deux sortes de prêts de consommation, l'un fait à titre purement gratuit, l'autre à intérêt.

Le projet devait donc traiter, et traite en effet dans un premier chapitre du prêt à usage ou commodat ;

Dans un second, du prêt de consommation ou simplement prêt ;

Dans un troisième, du prêt à intérêt.

Dans les trois chapitres est développée la nature particulière de ces trois sortes de prêts : et déjà vous le remarquez sans doute, le prêt à usage et le prêt de consommation diffèrent entre eux en raison de la différente nature des choses qui en sont l'objet ; tandis que la différence entre le prêt de consommation ou simple prêt, et le prêt à intérêt, résulte de la volonté des parties, et des conditions que le prêteur fait à l'emprunteur.

Le prêt à usage, dit l'article 2 du projet, est un

contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le prêteur de la rendre après s'en être servie.

D'après cette définition, et les développemens qu'y donnent les cinq dispositions suivantes, ce qui caractérise particulièrement le prêt à usage ou commodat, c'est que toutes les choses qui sont dans le commerce, et dont on peut user sans les consommer ou les détruire, en sont nécessairement les véritables et seuls objets; que la chose prêtée n'est confiée à l'emprunteur que pour en faire usage, et la rendre après s'en être servi; que le prêteur conserve la propriété de sa chose; que dans ce contrat, comme dans tous autres, le prêteur et l'emprunteur stipulent pour eux et pour leurs héritiers, à moins qu'il n'apparaisse que le prêt n'a eu lieu qu'en considération et en faveur de l'emprunteur personnellement, et qu'enfin ce prêt est essentiellement gratuit, (*art.* 3, 4, 5 et 6).

De ces différens caractères du prêt à usage, mais sur-tout de sa gratuité et du désintéressement absolu du prêteur, il suit :

Que l'emprunteur doit veiller, en bon père de famille, à la conservation de la chose prêtée;

Qu'il n'en doit user que le temps convenu, suivant la destination naturelle de la chose ou l'intention connue du prêteur;

Que quand il peut également garantir ou sauver d'un péril sa propre chose ou celle qui lui est prêtée, il doit à l'homme généreux qui l'oblige, de ne pas sacrifier la chose du prêteur pour garantir ou sauver la sienne;

Qu'enfin, si le prêteur a voulu que sa chose fût estimée, il doit être présumé qu'il a pris cette pré-

caution pour s'assurer de la restitution de la chose ou de son prix, (*art.* 7, 8, 9 et 10).

Quelques jurisconsultes respectables ont, sur ce dernier point, professé une doctrine contraire. A coup sûr ils auraient embrassé l'opinion consacrée par le projet, si, au lieu de s'opiniâtrer à vouloir expliquer le texte obscur et embarrassant d'une loi romaine, ils s'étaient bornés à consulter les lumières de la raison.

Au surplus, c'est toujours un bien que de fixer un point controversé; et, sur une question au moins difficile, il est aussi naturel que juste de decider en faveur du prêteur.

Des autres dispositions relatives aux obligations de l'emprunteur, la seule à remarquer est celle qui très-justement soumet plusieurs personnes qui empruntent conjointement une chose à l'obligation solidaire d'en répondre et de la rendre, (*art.* 11, 12, 13 et 14).

Quant aux obligations du prêteur, on sent qu'elles ne peuvent être que d'équité, et que celles qui sont les suites et le complément nécessaires du service qu'il a voulu rendre, (*art.* 15, 16, 17 et 18).

Il ne doit donc pas inopportunément réclamer sa chose avant le terme convenu, ou, à défaut de convention, avant que l'usage qu'il en a permis ait pu en être fait.

Si, avant ce temps, il en a lui-même un besoin pressant et imprévu, et que l'emprunteur prétexte un besoin semblable, et la refuse, le prêteur doit recourir au juge, qui décidera, d'après les circonstances, lequel des deux besoins doit le céder à l'autre.

Si l'emprunteur est obligé de faire, pour la con-

servation de la chose, une dépense extraordinaire, et tellement urgente qu'il n'ait pu en prévenir le prêteur, ce dernier ne doit pas moins la lui rembourser. Son refus s'allierait mal avec le sentiment généreux qui a dû seul le déterminer à prêter.

Nous disons le sentiment généreux : car quel nom donner à l'homme qui prêterait une chose qu'il saurait ne pouvoir être employée sans compromettre la vie, la santé ou la fortune de celui qui en ferait usage ? La réparation du mal pourrait n'être pas toujours une punition suffisante de l'odieuse perfidie qui ose prendre le masque de la bienfaisance.

Des caractères du prêt de consommation que nous avons déjà suffisamment fait connaître, et dont pour cette raison nous ne reprenons pas la définition, il suit encore que les choses prêtées y devenant la propriété de l'emprunteur, les risques en sont aussi nécessairement à sa charge, et que les pertes et profits sont à son compte, si ces choses viennent à périr, augmenter ou décroître, (*art.* 19 et 20).

S'il s'agit d'un prêt d'argent, les pièces fournies ne sont donc pas identiquement celles prêtées et celles à rendre, mais pareille somme que celle énoncée au contrat, en espèces ayant cours au jour convenu pour la restitution, quelques variations que les espèces aient éprouvées entre l'époque du prêt et celle du paiement, (*art.* 22).

Si le prêt consiste en denrées ou marchandises, ou même en métaux encore en nature, en lingots, la restitution à faire, quelque différence qui ait pu survenir dans leur prix, est celle d'une quantité de denrées ou de marchandises, de lingots de même espèce et de même qualité, (*art.* 23 et 24).

Si les parties sont convenues du lieu et du temps où cette restitution doit être faite, l'emprunteur en paie la valeur au prix du temps et du lieu fixés par la convention; s'il n'y a pas de temps et de lieu convenus, au prix du temps et du lieu où l'emprunt a été fait.

Dans tout ce que les deux espèces de prêt ont au surplus de semblable, les obligations du prêteur et de l'emprunteur sont les mêmes et réglées de la même manière. La loi s'en réfère encore à la sagesse des juges sur le moment de la restitution, si les parties ont négligé de le fixer, ou s'il y a dureté dans la poursuite du prêteur, mauvaise volonté ou injustice dans le refus de l'emprunteur, (*art.* 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 *et* 31).

Si nous avons, citoyens Tribuns, développé avec quelque soin et quelques détails les différens caractères qui distinguent les trois sortes de prêt, notre objet, nous l'avouerons, a été sur-tout de faire pressentir à l'avance les motifs qui ont présidé à la rédaction des dispositions du projet sur le prêt à intérêt.

Aucune réclamation, aucune voix ne s'élèvent contre la disposition du trente-deuxième article, portant:

« Il est permis de stipuler des intérêts pour » simple prêt, soit d'argent, soit de denrées ou » autres marchandises. »

Mais l'article 34 ajoute: « L'intérêt est légal ou » conventionnel: l'intérêt légal est fixé par la loi; » l'intérêt conventionnel peut excéder celui de la » loi toutes les fois que la loi ne le prohibe pas. »

Quelques personnes, citoyens Législateurs, (et pourquoi le dissimulerions-nous, puisque le plus

pur amour du bien public, des sentimens dignes de tous nos respects ont causé leurs alarmes?) n'ont pu s'en défendre, à la lecture de cette disposition.

Si la loi, ont-elles dit, déclare solennellement aux prêteurs qu'ils peuvent porter aussi haut qu'ils le voudront l'intérêt des capitaux qui leur seront demandés, qui les empêchera d'abuser des embarras, des besoins, de l'infortune de l'emprunteur, et de stipuler un intérêt de 30, de 50 et 100 pour 100, lorsque la position de ce dernier le réduira à la cruelle nécessité d'y souscrire?

Et si des conventions aussi scandaleuses, d'aussi énormes, d'aussi effrayantes usures ne craignent pas de se produire devant les tribunaux; les juges ne seront-ils pas forcés par la loi-même, ne liront-ils pas dans ses dispositions le devoir de maintenir et de faire exécuter ces coupables stipulations? Eh! quels débordemens ne seront pas ceux de l'usure! quelles plaies ne portera-t-elle pas et à la morale et à la fortune publiques, du moment qu'elle se sentira autorisée par de tels exemples, par la loi même!

Ah! que nous honorons, que nous respectons la source de ces inquiétudes, de ces alarmes, et qu'elles tarderaient peu à nous être communes si, pour les concevoir, il suffisait de partager les sentimens qui les font naître!

Mais que les hommes estimables qui les expriment, et que nous n'en honorons que davantage, daignent donc aussi peser les motifs qui nous rassurent, et qui ont convaincu avant nous un Gouvernement dont l'amour du bien et de la morale publics suffirait d'ailleurs pour nous rassurer encore davantage.

Qu'eux-mêmes au moins nous disent si, avec les hommes les plus justes, les plus amis de la morale, ils ont refusé leur assentiment à la loi de l'Assemblée constituante qui a déclaré erronée la doctrine qui regardait l'aliénation du capital comme la condition à défaut de laquelle toute stipulation d'intérêts était usuraire, et qui l'a permise dans les obligations exigibles et payables à terme déterminé.

Mais les hommes effrayés par l'article 34 du projet, ne le sont pas par l'article 32, qui permet la stipulation d'intérêt pour tout prêt d'argent, de denrées ou marchandises.

Nous espérons leur démontrer que la dernière des deux dispositions est d'une profonde sagesse, et qu'elle n'est que la conséquence de la première.

Mais, avant d'aller plus loin, qu'on veuille bien ne pas négliger d'observer la sage précaution prise par le même article 34 du projet.

Le taux de l'intérêt conventionnel, dit l'article, doit être fixé par écrit.

Ah ! les vampires qui abusent de la misère, de l'infortune, ce n'est pas au grand jour qu'ils destinent les honteuses stipulations par lesquelles ils préparent la ruine de leurs victimes; ce n'est pas à la face des tribunaux qu'ils réclament le paiement des scandaleuses, des effrayantes usures qu'ils ne rougissent pas de se permettre. C'est dans l'ombre et loin des yeux du public qu'ils consomment leurs iniquités et s'en assurent les fruits.

Oui, citoyens Législateurs, indépendamment des puissans motifs qui justifient, qui réclament la disposition, cette seule précaution de la loi serait une garantie suffisante pour la morale publique contre

les débordemens, les ravages de l'usure qu'on appréhende.

Nous disons les motifs qui réclament cette disposition : nous sommes loin de nous promettre, ni même d'entreprendre de donner à cette vérité et le développement et la démonstration dont nous la croyons susceptible.

Mais que la proclamation de quelques vérités aujourd'hui bien connues et en quelque sorte élémentaires nous suffise.

Sans doute l'élévation du taux de l'intérêt est un mal, un grand mal. Le taux peu élevé ou très-bas de l'intérêt est en quelque sorte le vrai garant de la prospérité publique.

Mais qu'on nous permette ces observations.

Un Gouvernement aussi sage que le nôtre ignore-t-il les grands et importans ressorts à employer pour atteindre un but aussi désirable ? Serait-ce par des lois prohibitives qu'il s'en approcherait ?

Mais, en supposant que la sagesse de l'administration ne soit pas le vrai, le seul ressort auquel il faille recourir et qu'il soit possible de concourir utilement au même but par une loi qui fixerait un taux au-delà duquel la stipulation de l'intérêt serait défendue, n'est-il pas très-constant que cette fixation dépend de la situation actuelle d'un Etat; que la fixation ne pouvant être que relative à l'époque où elle serait faite, une loi de cette nature est comme toutes celles qui appartiennent à la science de l'administration et au génie de l'administrateur; que le seul soin du Code civil, dans lequel une telle loi ne peut trouver sa place, est de poser le principe; que c'est à l'œil de l'administrateur à suivre de moment en moment l'état du corps politique dont le bonheur

lui est confié, à juger de l'influence possible du remède et du moment où il peut être utilement et sagement employé.

Jusques-là reposons-nous avec confiance dans le sein du Gouvernement, dont la sagesse sur ce point, comme sur tant d'autres, est notre véritable et meilleure garantie.

Et jusques-là l'intérêt légal continuera d'être celui qui résultera des condamnations judiciaires, et qui restera le même, à 5 pour 100 tant qu'il n'existera point de loi qui l'ait expressément changé.

De toutes les dispositions (*art.* 33, 35, 36, 37, 38, 40 *et* 41) du projet qui rappellent et déterminent, conformément à la législation existante, la nature de la rente perpétuelle, de celle de la rente viagère (en renvoyant celle-ci aux contrats aléatoires), la seule à observer comme disposition nouvelle est celle qui autorise le créancier à exiger le remboursement de son capital, si le débiteur cesse de remplir ses obligations deux années, ou s'il manque de fournir au prêteur les sûretés qu'il lui a promises par le contrat, (*art.* 39).

DISCOURS

Prononcé au Corps législatif par le citoyen Albisson, *orateur du Tribunat, sur la loi relative au* Prêt.

Séance du 18 Ventose an XII.

Citoyens Législateurs,

Le Tribunat a voté l'adoption du projet de loi relatif au *Prêt*, que vous lui avez transmis le 11 de ce mois ; nous venons en son nom vous exposer ses motifs.

Ce projet qui formera le titre X du livre III du Code civil, porte, ainsi que tous ceux que vous avez déjà sanctionnés par vos suffrages, l'empreinte de la sagesse et de la prévoyance du Gouvernement ; il respire le même respect pour la propriété et pour les convenances sociales.

Si chacun avait tout ce qu'il pourrait désirer pour la conservation, la commodité, l'agrément de son existence, il n'y aurait point de société entre les hommes. La société ne s'est formée et ne subsiste que par la réciprocité des besoins, et l'échange continuel des services. L'inégalité, jointe à l'insuffisance des moyens individuels, en est le ressort le plus actif ; et la bienveillance, la commisération, la bienfaisance, la fidélité, dont la Providence qui

gouverne le monde, a déposé les germes précieux au fond de nos cœurs, en sont le plus ferme soutien et le plus glorieux ornement.

Parmi les différentes manières dont les hommes peuvent s'entr'aider et subvenir à leurs besoins réciproques, le prêt doit attirer singulièrement l'attention du législateur, comme un des plus propres à faciliter entre eux la communication bénévole de ce qu'ils possèdent respectivement, et dont il importe par conséquent de prévenir les abus que la cupidité, la mauvaise foi, la négligence ou l'insouciance pourraient en faire : et tel est, citoyens Législateurs, le but du projet soumis à votre délibération.

Généralement parlant, prêter une chose c'est se priver momentanément de la possession de cette chose pour en transmettre l'usage à autrui.

Mais on peut prêter des choses dont celui à qui on les prête pourra user sans les détruire, et d'autres dont il n'usera qu'en les consommant.

De là, une première distinction entre le *prêt à usage* et le *prêt de consommation ;* celui-là obligeant à rendre *la chose même qui a été prêtée*, celui-ci ne pouvant obliger à rendre que *des choses de même nature et qualité que celles qui ont été prêtées :* d'où, une différence essentielle entre l'un et l'autre, en ce que le *prêt à usage* obligeant à rendre la chose prêtée telle qu'elle a été reçue, n'en transfère pas la propriété à l'emprunteur, au lieu que le *prêt de consommation* lui transfère nécessairement cette propriété, puisqu'il ne peut user de la chose prêtée qu'en la consommant.

On peut encore prêter gratuitement et sans

aucun retour de la part de l'emprunteur, et prêter à charge de retour.

De là, une seconde distinction entre le *prêt gratuit* et le *prêt intéressé ;* distinction que n'admet pas le *prêt à usage*, qui est essentiellement gratuit, et que la stipulation d'un retour quelconque dénaturerait entièrement en le tranformant en contrat de louage.

Il n'en est pas de même du *prêt de consommation*, qui peut être gratuit ou intéressé sans changer de nature, la stipulation d'un retour n'en étant qu'un accessoire accidentel.

Ainsi, division générale du prêt en *prêt à usage* et *prêt de consommation ;* et sous-division de celui-ci en *prêt gratuit* et *prêt à intérêt.* C'est sur ce double pivot que roule l'entier projet de loi sur lequel, citoyens Législateurs, vous avez à prononcer.

Je vais parcourir par ordre les trois chapitres qui le composent; et, après les notions générales que je viens de vous présenter, j'espère pouvoir le faire assez rapidement pour ne pas abuser de vos momens si précieux à la chose publique, sans néanmoins rien négliger de ce que je dois à la mission dont je suis honoré.

L'entier projet est divisé en trois chapitres. Les deux premiers, sou-divisés chacun en trois sections, traitent, l'un, *du prêt à usage* ou *commodat;* l'autre *du prêt de consommation* ou *simple prêt :* le troisième est intitulé *du prêt à intérêt.*

Les trois sections des deux premiers sont employées, dans chacun, à déterminer la nature du prêt qui fait la matière du chapitre, et les engagemens ou obligations du prêteur et de l'emprunteur dans chaque espèce.

Le second article définit *le prêt à usage* ou *commodat*, un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.

Il suit de cette définition, 1°. que le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée;

2°. Que l'emprunteur est tenu de veiller en bon père de famille à sa conservation, et ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention;

3°. Que s'il emploie la chose à un autre usage, ou pour un temps plus long qu'il ne le devait, il est tenu de la perte arrivée même par cas fortuit;

4°. Que si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu du cas fortuit, à moins de convention contraire;

5°. Que si, pour user de la chose, l'emprunteur a fait quelque dépense, il ne peut pas la répéter;

6°. Que le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée;

7°. Que si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose, à quelque dépense extraordinaire, nécessaire et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser.

Telles sont en effet les dispositions textuelles

des articles 4, 7, 8, 11, 13, 15 et 17 du projet : elles se déduisent naturellement, comme vous voyez, de la seule définition contenue dans l'article 2, et ne sont d'ailleurs que la juste application des maximes générales établies dans la loi sur les *Contrats*, et de quelques règles du droit romain extrêmement familières.

Les autres articles du premier chapitre, qui se déduisent moins directement de la définition, ne sont ni moins justes ni moins en harmonie avec des principes déjà consacrés par la nouvelle législation, ou par des règles du droit romain dictées par la raison et généralement adoptées.

L'article 6 porte que « les engagemens qui se » forment par le commodat passent aux héritiers » du prêteur et de l'emprunteur, à moins que le » prêt n'ait été fait qu'en considération de l'em- » prunteur et à lui personnellement » ; ce qui n'est qu'une application formelle de l'article 22 de la loi sur les contrats (1).

L'article 9, que « si la chose périt par cas for- » tuit dont l'emprunteur aurait pu la garantir en » y employant la sienne propre, ou si, ne pou- » vant conserver que l'une des deux, il a préféré » la sienne, il est tenu de la perte de l'autre » ; ce qui n'est que l'expression d'un texte précis du droit romain, qui rend, dans une foule d'autres

(1) « On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses » héritiers et ayant-cause, à moins que le contraire ne » soit exprimé ou ne résulte de la nature du contrat. »

Qui contrahit, sibi et hæredi suo contrahit.

passages, l'emprunteur responsable de la faute la plus légère (1).

L'article 10 déclare que, « si la chose a été » estimée en la prêtant, la perte qui arrive, même » par cas fortuit, est pour l'emprunteur, s'il n'y » a convention contraire » ; principe appliqué, dans la loi sur le *Contrat de mariage*, aux effets mobiliers constitués en dot avec estimation (2).

L'article 12, que « l'emprunteur ne peut pas » retenir la chose par compensation de ce que » le prêteur lui doit » ; disposition déjà consignée dans l'article 192 de la loi sur les *Contrats* (3).

L'article 14, que « si plusieurs ont conjointe- » ment emprunté la même chose, ils en sont » solidairement responsables envers le prêteur » ; cas particulier où la solidarité est présumée de plein droit : ce que la loi seule peut faire d'après l'article 102 de la même loi sur les *Contrats* (4).

L'article 16, que « s'il survient au prêteur un » besoin pressant et imprévu de sa chose », avant

---

(1) *Si incendio vel ruinâ aliquid contigit, vel aliquod damnum fatale, non tenebitur ; nisi fortè, cùm posset res commodatas salvas facere, suas prætulit.* Leg. V, §. 4, ff. *Commod.*

(2) Article 165. *Æstimatio periculum facit ejus qui suscepit : aut igitur ipsam rem debebit incorruptam reddere, aut æstimationem de quâ convenit.* Leg. V, §. 2, ff. *de Æstimatoriâ.*

(3) « La compensation a lieu.... excepté dans le cas..... » de la demande en restitution d'un dépôt et du prêt à » usage. »

(4) « La solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle » soit expressément stipulée.

que le terme convenu pour la restitution soit échu, « ou avant que le besoin de l'emprunteur » ait cessé, le juge peut, suivant les circonstances, » obliger l'emprunteur à la lui rendre »; disposition avouée par la raison, qui ne permet pas de penser que le prêteur eût consenti à se priver de la chose qui lui était demandée, s'il eut pu prévoir qu'avant l'échéance du terme convenu pour sa restitution, il en aurait pour lui-même un besoin indispensable (1).

Enfin l'article 18, que « lorsque la chose prêtée » a des défauts tels qu'elle puisse causer du pré- » judice à celui qui s'en sert, le prêteur est res- » ponsable, s'il connaissait les défauts et n'en a » pas averti l'emprunteur » (2).

Le deuxième chapitre débute, comme le premier, par la définition du prêt de consommation, qui est « un contrat par lequel l'une des parties » livre à l'autre une certaine quantité de choses » *qui se consomment par l'usage*, à la charge, » par ce dernier, de lui en rendre autant *de même* » *espèce et qualité.* »

D'où il suit, en premier lieu, que l'emprunteur devient le propriétaire de la chose prêtée, et

---

« Cette règle ne cesse que dans le cas où la solidarité a » lieu de plein droit en vertu d'une disposition de la loi. »

(1) *Officium suum nemini debet esse damnosum.* Leg. V, ff. *Test. quemadmod. aper.*

(2) *Adjuvari nos, non decipi beneficio oportet.* Leg. XVII, §. 3, ff. *Commod.*

Qui sciens vasa vitiosa commodavit, si ibi infusum vinum vel oleum corruptum effusumve est, condemnandus eo nomine est. Leg. XVIII, §. 3, *eod.*

que

que c'est pour lui qu'elle périt, de quelque manière que cette perte arrive, (*art.* 20).

Secondement, qu'on ne peut donner à titre de *prêt de consommation* des choses qui, quoique de même espèce, diffèrent dans l'individu, comme les animaux; car alors ce serait un *prêt à usage*, (*art.* 21).

Les articles 25 et 26 se bornent à rendre communes au prêt de consommation les dispositions des articles 15 et 18, sous le chapitre du *prêt à usage*.

Les 27 et 28e. ont trait au cas où il n'a pas été fixé de terme pour la restitution, et à celui où le prêteur a eu la facilité de laisser à l'emprunteur la liberté de fixer ce terme; et, dans ces deux cas, ils s'en rapportent sagement à l'arbitrage du juge.

L'article 29 oblige l'emprunteur à rendre les choses prêtées, en même quantité et qualité et au terme convenu; et l'article 30 porte que « s'il est » dans l'impossibilité d'y satisfaire, il doit en payer » la valeur, eu égard au temps et au lieu où la » chose doit être rendue d'après la convention »; et enfin que « si ce temps et ce lieu n'ont pas été » réglés, le paiement se fait au prix du temps et » du lieu où l'emprunt a été fait. »

Ici vient se placer, comme exception à l'article 29 qui veut que les choses prêtées soient rendues *en même quantité et qualité*, et à l'article 19 qui soumet l'emprunteur à l'obligation de rendre autant *en même espèce et qualité*, la disposition de l'article 22 qui porte que « l'obligation qui résulte » d'un prêt en argent n'est toujours que de la » somme numérique énoncée au contrat », et que « s'il y a eu augmentation ou diminution d'espèces

» avant l'époque du paiement, le débiteur doit » rendre la somme numérique prêtée, et ne doit » rendre que cette somme dans les espèces ayant » cours au moment du paiement. »

Le cas supposé par cet article avait donné lieu à quelques distinctions plus subtiles que solides, quoique revêtues d'une apparence d'équité (1); mais sa disposition est conforme à la jurisprudence reçue, et au droit romain sur lequel elle était fondée (2).

Le chapitre II se termine enfin par une disposition déjà consacrée par l'article 53 de la loi sur les *Contrats*; savoir que « l'emprunteur qui ne rend » pas les choses prêtées, ou leur valeur, au terme » convenu, en doit l'intérêt du jour de la demande » en justice, (*art.* 31). »

Jusqu'ici le projet n'a considéré le prêt que comme *gratuit*, soit sous le rapport du *prêt à usage*, soit sous celui du *prêt de consommation*. Mais j'ai remarqué que ce dernier pouvait être intéressé; et c'est dans ce second point de vue qu'il va être considéré dans le chapitre III, intitulé *du prêt à intérêt*, qui, dans un autre système d'organisation du projet, aurait pu ne former qu'une branche du chapitre II.

« Il est permis » dit l'article 32 du projet, le premier de ce chapitre III, « il est permis de sti- » puler des intérêts pour simple prêt, soit d'argent, » soit de denrées ou autres choses mobilières. »

---

(1) *Puffendorf, Droit de la nature et des gens*, livre 5, chapitre 7, §. 6 et 7; et *Barbeyrac*, dans ses notes sur cet endroit.

(2) Leg. 1, ff. *de contrah. empt.* Leg. 94, §. 1, ff. *de Solut.*

Ce sera ici la seconde loi française qui aura consacré la permission de stipuler des intérêts pour un simple prêt, et elle sera, comme celle du 3 octobre 1789, l'expression de la volonté nationale, munie, de plus, de l'adhésion de toutes les autorités constituées de la République qui ont coopéré à la formation de notre nouveau Code civil.

Il ne sera donc plus permis de remettre en question la légitimité de cette stipulation, si long-temps débattue, et si impolitiquement proscrite sur un simple mal-entendu.

On convenait que l'argent est le signe des valeurs.

On convenait encore que les valeurs peuvent être louées : et on ne voulait ou on ne pouvait pas convenir que leur signe pût l'être de même.

Et pourquoi ? Je m'abstiens, par respect pour des noms que je me fais un devoir et un honneur de révérer, de détailler les fondemens d'une inconséquence si palpable, et qui n'est d'ailleurs que le produit d'une bien louable intention. C'est la juste haine de l'usure qui a fait condamner l'intérêt : mais autant l'une est coupable, autant l'autre est innocent ; autant l'une peut faire de malheureux, autant l'autre peut en soulager ; autant l'usure peut nuire au commerce, autant un intérêt modéré peut contribuer à sa prospérité. Voulez-vous multiplier les usuriers ? proscrivez indéfiniment l'intérêt. Voulez-vous paralyser l'industrie qui manque de moyens ? fermez-lui toutes les bourses qui pourraient l'aider ; car ce serait en fermer le plus grand nombre, que de ne leur permettre de s'ouvrir que gratuitement. Je ne pousse pas plus loin ce parallèle. Graces aux progrès de la raison dans la distinction entre ce

que la religion et l'honnêteté conseillent, et ce qu'elles défendent, je ne pense pas que la proscription indéfinie de l'intérêt puisse trouver désormais des partisans bien chauds et bien éclairés, et je termine par cette réflexion de notre immortel *Montesquieu :* « Que tous les moyens honnêtes de prêter » et d'emprunter soient abolis, et une usure affreuse » s'établira..... Les lois extrêmes dans le bien » font naître le mal extrême. Il faudra payer pour » le prêt de l'argent, et pour le danger des peines » de la loi (1). »

Mais, s'il est permis de stipuler des intérêts, à plus forte raison doit-il être permis de retenir à ce titre ceux qui auraient été payés sans stipulation, et c'est aussi ce que déclare l'article 33 du projet, qui porte que « l'emprunteur qui a payé des inté- » rêts qui n'étaient pas stipulés, ne peut ni les répé- » ter, ni les imputer sur le capital » : doctrine d'ailleurs reçue jusqu'ici dans les provinces régies par le droit écrit, d'après la maxime *usuræ solutæ non repetuntur*, puisée dans la loi 3, au Code *de Usuris ;* et cela, dans le temps même où la stipulation d'intérêts y était défendue.

La loi doit cependant, en la permettant, la renfermer dans des bornes qu'elle ne puisse pas franchir; car une permission indéfinie ouvrirait une trop large porte à la cupidité, que la honte ne contiendrait pas toujours.

Le projet distingue donc *l'intérêt légal* de *l'intérêt conventionnel.*

Le premier est fixé par la loi ; son taux ne pourra

---

(1) Esprit des lois, livre 22, chapitre 21.

être excédé dans les intérêts appelés *moratoires*, c'est-à-dire, produits par une mise légale en demeure, ni dans ceux qui sont dus *ex naturâ rei*, et en vertu d'une loi spéciale.

Le second, qui est celui dont les parties peuvent convenir dans leurs transactions, peut excéder le taux du premier; mais la loi se réserve d'en fixer la mesure, et l'on sent que cette mesure peut varier suivant le plus ou le moins d'activité du commerce, de facilité dans l'emploi de l'industrie, et selon les autres convenances sociales qui ne peuvent être bien appréciées que par le Gouvernement, leur perpétuel explorateur, et le plus intéressé à les mettre en harmonie avec les besoins plus ou moins urgens, et les ressources plus ou moins abondantes de la société.

Le projet y pourvoit par l'article 34, ainsi conçu :

« L'intérêt est légal ou conventionnel.

» L'intérêt légal est fixé par la loi.

» L'intérêt conventionnel peut excéder celui de » la loi, *toutes les fois que la loi ne le prohibe* » *pas.* »

La cupidité est néanmoins si intrépide lorsqu'elle peut espérer de cacher ses excès, qu'il fallait essayer de la contenir par le frein de la honte; et c'est dans cette vue que le projet ajoute : « le taux de » l'intérêt conventionnel doit être fixé par écrit. »

Les articles 36 et suivans traitent du prêt appelé *constitution de rente*, qui se divise en perpétuel et en viager.

Ce qu'il dit du premier dans les articles 38, 39 et 40, relativement à la faculté essentielle de rachat, et au cas où le débiteur de la rente peut être con-

traint au rachat, ne fait que sanctionner des points de jurisprudence universellement reçus.

L'article 38 n'y ajoute qu'une disposition qui abroge une des conditions des extravagantes *regimini* reçues dans toute la France, laquelle autorisait le débiteur à racheter la rente à sa volonté; en permettant au contraire aux parties « de con-» venir que le rachat ne sera pas fait avant un délai » qui ne peut excéder dix ans, ou sans avoir averti » le créancier au terme d'avance qu'elles auront » déterminé. »

L'article dernier du projet ne parle des rentes constituées en viager que pour renvoyer au titre des *Contrats aléatoires*, sur lequel le vote du Tribunat qui sera émis aujourd'hui, vous sera apporté demain.

Ici finit ma mission. Mais, à l'approche du jour qui va couronner vos travaux de cette année par le complément du Code civil, je ne puis, citoyens Législateurs, quitter cette tribune sans vous féliciter d'avance sur l'heureux achèvement d'une si belle et si vaste entreprise.

De tous les monumens qui peuvent consacrer la mémoire d'une assemblée de législateurs, nul n'est plus propre à la faire bénir qu'un Code civil qui donne des lois uniformes à 36 millions d'hommes soumis depuis vingt siècles à des lois civiles aussi différentes entre elles que la langue, les usages, les mœurs et le climat des diverses contrées qu'ils habitaient.

Le peuple français était digne d'un si grand bienfait; mais il ne pouvait l'obtenir que d'un Gouvernement digne lui-même de le lui procurer, assez éclairé pour apprécier les obstacles, assez courageux pour ne pas s'en effrayer.

La première Assemblée nationale en avait légué solennellement le projet à celles qui devaient la suivre.

Mais, comment espérer de le voir réaliser dans cette époque désastreuse de tourmente et d'agitation intérieure, qui bientôt après ébranla la société jusques dans ses fondemens, et la menaça d'une entière dissolution? Comment l'attendre ensuite d'un Gouvenement, dont je n'accuserai pas les intentions, mais essentiellement faible, mal combiné dans ses élémens, livré successivement à deux partis qui se disputaient l'empire, également incapable de les combattre ensemble ou de les concilier, réduit à chercher son salut dans la ressource meurtrière des réactions, et toujours obligé de laisser flotter alternativement les rênes de l'État dans les mains de l'un ou de l'autre? Comment se flatter de sortir de l'abîme que tant de fureurs et de faiblesses avaient creusé?

Le 18 brumaire a osé s'en charger : le succès a justifié sa noble audace, parce que le courage a exécuté ce que prescrivait la sagesse; et le bon génie de la France a enfin prévalu.

La restauration n'a pas cessé depuis de marcher vers sa perfection, et chaque jour en a signalé quelque grand pas.

Ici les faits parlent tout seuls ; et ce n'est pas dans cette enceinte qui, depuis cette heureuse époque, a vu sanctionner tout ce qu'un zèle héroïque et infatigable a pu inspirer de grand et d'utile au chef suprême que nous nous sommes volontairement donné ; ce n'est pas, dis-je, dans cette enceinte qu'il peut être besoin d'en faire l'énumération.

On a appliqué avec quelque vérité aux pères de

l'Assemblée constituante, après la célèbre nuit du 4 août qui abolit tant de priviléges et couvrit tant de dissonnances, ce vers que la flatterie avait adressé à je ne sais plus quel empereur, dont tout ce que ma mémoire peut me permettre, c'est de douter s'il le méritait : on lui a dit :

Fecistis patriam diversis gentibus unam.

Mais c'est sans flatterie, et avec une entière vérité que, le Code civil à la main, nous pourrions en faire le texte des actions de graces que nous en devrons au Gouvernement au nom de la Nation.

Que nos ennemis nous l'envient ce Gouvernement, cher à tant de titres à tout ce qu'il y a de bons Français : que dans leur conseil ténébreux ils ourdissent des trames pour nous l'enlever : la Providence, qui a veillé sur son auguste chef dans l'horreur des déserts, à travers les flots, dans le tumulte des camps et les dangers des combats, qui l'a garanti presque miraculeusement des attentats et des embûches des méchans ; la Providence veille encore visiblement sur sa conservation : et nous qui en jouissons, nous dont il a reçu le vœu à la suite du 18 brumaire, et qui voyons journellement ce vœu s'accomplir, nous pouvons dès aujourd'hui nous appliquer ce que le plus profond et le moins flatteur des historiens disait au sujet d'un prince digne enfin de gouverner des hommes (1) : *Nec spem modo ac votum securitas publica, sed ipsius voti fiduciam ac robur adsumpsit* (2).

---

(1) Trajan.

(2) Tacite, dans la vie d'Agricole.

LOI

RELATIVE AU PRÊT.

Du 18 Ventose an XII. (Bulletin des lois, n° 350.)

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,

BONAPARTE, premier Consul, PROCLAME loi de la République le décret suivant, rendu par le Corps législatif le 18 ventose an XII, conformément à la proposition faite par le Gouvernement le 11 ventose, communiquée au Tribunat le même jour.

DÉCRET.

CODE CIVIL, LIVRE III.

Des différentes manières dont on acquiert la Propriété.

TITRE XV.

Du Prêt.

ARTICLE PREMIER.

Il y a deux sortes de prêt :

Celui des choses dont on peut user sans les détruire,

Corps législatif. Du 11 ventose. Exposé des motifs par le citoyen GALLI, Conseiller d'Etat.

Tribunat. Du 16 ventose. Rapport par le citoyen BOUTEVILLE.

Corps législatif. Du 18 ventose. Discours par le citoyen ALBISSON.

Et celui des choses qui se consomment par l'usage qu'on en fait.

La première espèce s'appelle *prêt à usage*, ou *commodat;*

La deuxième s'appelle *prêt de consommation*, ou simplement *prêt.*

CHAPITRE PREMIER

Du Prêt à usage, ou Commodat.

SECTION PREMIÈRE.

De la nature du Prêt à usage.

2. Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.

3. Ce prêt est essentiellement gratuit.

4. Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée.

5. Tout ce qui est dans le commerce, et qui ne se consomme pas par l'usage, peut être l'objet de cette convention.

6. Les engagemens qui se forment par le commodat, passent aux héritiers de celui qui prête, et aux héritiers de celui qui emprunte.

Mais si l'on n'a prêté qu'en considération de l'emprunteur, et à lui personnellement, alors ses héritiers ne peuvent continuer de jouir de la chose prêtée.

Section II.

Des Engagemens de l'Emprunteur.

7. L'emprunteur est tenu de veiller, en bon père de famille, à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention, le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

8. Si l'emprunteur emploie la chose à un autre usage, ou pour un temps plus long qu'il ne le devait, il sera tenu de la perte arrivée, même par cas fortuit.

9. Si la chose prêtée périt par cas fortuit dont l'emprunteur aurait pu la garantir en y employant la sienne propre, ou si, ne pouvant conserver que l'une des deux, il a préféré la sienne, il est tenu de la perte de l'autre.

10. Si la chose a été estimée en la prêtant, la perte qui arrive, même par cas fortuit, est pour l'emprunteur, s'il n'y a convention contraire.

11. Si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration.

12. L'emprunteur ne peut pas retenir la chose par compensation de ce que le prêteur lui doit.

13. Si, pour user de la chose, l'emprunteur a fait quelque dépense, il ne peut pas la répéter.

14. Si plusieurs ont conjointement emprunté la même chose, ils en sont solidairement responsables envers le prêteur.

Section III.

Des Engagemens de celui qui prête à usage.

15. Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.

16. Néanmoins, si, pendant ce délai, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre.

17. Si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose, à quelque dépense extraordinaire, nécessaire, et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser.

18. Lorsque la chose prêtée a des défauts tels, qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.

CHAPITRE II.

Du Prêt de consommation, ou simple Prêt.

Section première.

De la nature du Prêt de consommation.

19. Le prêt de consommation est un contrat par lequel l'une des parties livre à l'autre une certaine quantité de choses qui se consomment par

l'usage, à la charge par ce dernier de lui en rendre autant de même espèce et qualité.

20. Par l'effet de ce prêt, l'emprunteur devient le propriétaire de la chose prêtée; et c'est pour lui qu'elle périt, de quelque manière que cette perte arrive.

21. On ne peut pas donner à titre de prêt de consommation, des choses qui, quoique de même espèce, diffèrent dans l'individu, comme les animaux: alors c'est un prêt à usage.

22. L'obligation qui résulte d'un prêt en argent, n'est toujours que de la somme numérique énoncée au contrat.

S'il y a eu augmentation ou diminution d'espèces avant l'époque du paiement, le débiteur doit rendre la somme numérique prêtée, et ne doit rendre que cette somme dans les espèces ayant cours au moment du paiement.

23. La règle portée en l'article précédent n'a pas lieu, si le prêt a été fait en lingots.

24. Si ce sont des lingots ou des denrées qui ont été prêtés, quelle que soit l'augmentation ou la diminution de leur prix, le débiteur doit toujours rendre la même quantité et qualité, et ne doit rendre que cela.

Section II.

Des Obligations du Prêteur.

25. Dans le prêt de consommation, le prêteur est tenu de la même responsabilité établie par l'article 18 pour le prêt à usage.

26. Le prêteur ne peut pas redemander les choses prêtées, avant le terme convenu.

27. S'il n'a pas été fixé de terme pour la restitution, le juge peut accorder à l'emprunteur un délai suivant les circonstances.

28. S'il a été seulement convenu que l'emprunteur paierait quand il le pourrait, ou quand il en aurait les moyens, le juge lui fixera un terme de paiement suivant les circonstances.

Section III.

Des Engagemens de l'Emprunteur.

29. L'emprunteur est tenu de rendre les choses prêtées, en même quantité et qualité, et au terme convenu.

30. S'il est dans l'impossibilité d'y satisfaire, il est tenu d'en payer la valeur eu égard au temps et au lieu où la chose devait être rendue d'après la convention.

Si ce temps et ce lieu n'ont pas été réglés, le paiement se fait au prix du temps et du lieu où l'emprunt a été fait.

31. Si l'emprunteur ne rend pas les choses prêtées ou leur valeur au terme convenu, il en doit l'intérêt du jour de la demande en justice.

CHAPITRE III.

Du Prêt à intérêt.

32. Il est permis de stipuler des intérêts pour simple prêt soit d'argent, soit de denrées, ou autres choses mobilières.

33. L'emprunteur qui a payé des intérêts qui

n'étaient pas stipulés, ne peut ni les répéter ni les imputer sur le capital.

34. L'intérêt est légal ou conventionnel. L'intérêt légal est fixé par la loi : l'intérêt conventionnel peut excéder celui de la loi toutes les fois que la loi ne le prohibe pas.

Le taux de l'intérêt conventionnel doit être fixé par écrit.

35. La quittance du capital donnée sans réserve des intérêts, en fait présumer le paiement, et en opère la libération.

36. On peut stipuler un intérêt moyennant un capital que le prêteur s'interdit d'exiger.

Dans ce cas, le prêt prend le nom de *constitution de rente.*

37. Cette rente peut être constituée de deux manières, en perpétuel ou en viager.

38. La rente constituée en perpétuel est essentiellement rachetable.

Les parties peuvent seulement convenir que le rachat ne sera pas fait avant un délai qui ne peut excéder dix ans, ou sans avoir averti le créancier au terme d'avance qu'elles auront déterminé.

39. Le débiteur d'une rente constituée en perpétuel peut être contraint au rachat,

1°. S'il cesse de remplir ses obligations pendant deux années ;

2°. S'il manque à fournir au prêteur les sûretés promises par le contrat.

40. Le capital de la rente constituée en perpétuel devient aussi exigible en cas de faillite ou de déconfiture du débiteur.

41. Les règles concernant les rentes viagères sont établies au titre *des Contrats aléatoires.*

Collationné à l'original, par nous président et secrétaires du Corps législatif. A Paris, le 18 ventose an XII de la République française. *Signé* FONTANES, *président;* HUON, LOMBARD, N. C. GOLZART, P. JOSEPH OLBRECHTS, *secrétaires.*

SUIT la présente loi revêtue du sceau de l'Etat, insérée au Bulletin des lois, inscrite dans les registres des autorités judiciaires et administratives, et le grand-juge, ministre de la justice, chargé d'en surveiller la publication. A Paris, le 28 ventose an XII de la République.

Signé BONAPARTE, *premier Consul.* Contresigné, *le secrétaire d'Etat*, HUGUES-B. MARET. Et scellé du sceau de l'Etat.

Vu, *le grand-juge*, *ministre de la justice*, signé REGNIER.

LIVRE TROISIÈME
DU CODE CIVIL.

Des différentes manières d'acquérir la Propriété.

27e. LOI.

LOI relative au Dépôt *et au* Séquestre, *titre XVI, livre III du Code civil, présentée au Corps législatif le* 18 *ventose, par les Conseillers d'Etat* RÉAL, LACUÉE *et* SÉGUR, *chargés d'en soutenir la discussion, adoptée le* 23 *ventose, et promulguée le* 3 *germinal.*

MOTIFS exposés au Corps législatif, par le Conseiller d'État RÉAL, *sur la loi, titre XVI, livre III du Code civil, relatif au* Dépôt *et au* Séquestre.

Séance du 18 Ventose an XII.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

Le Gouvernement vous présente aujourd'hui le

titre XVI du IIIe. Liv. du Code civil ; c'est celui qui traite du *Dépôt et du Séquestre.*

Dans une matière où les principes sont fixés depuis long-temps, il s'agissait non de créer des règles, mais de recueillir celles dont un long usage a démontré la justice et l'utilité ; c'est ce que nous faisons dans le projet de loi qui vous est soumis.

Après avoir défini le dépôt, désigné sa *gratuité*, connu son principal caractère, et déclaré qu'il ne peut avoir que des choses mobilières pour objet, le projet conserve sa division naturelle en *dépôt volontaire* et *dépôt nécessaire.*

Le dépôt volontaire est un contrat dont les règles, en ce qui touche à la manière de le former et à la capacité des personnes, ne présentent rien que de conforme aux principes admis pour les conventions en général.

Il faut en dire à-peu-près autant des obligations respectives qui en naissent.

Ainsi le dépositaire doit tous ses soins à la chose déposée, et si elle se détériore par son fait ou sa négligence, il en répondra selon le degré d'intensité que donneront à cette responsabilité, soit les conventions des parties, soit les circonstances dans lesquelles le contrat se sera formé ; mais il ne répondra des accidens de force majeure qu'autant qu'il aura été mis en demeure de restituer la chose déposée.

Tous les contrats sont de bonne foi, et nulle part dans le Code l'on n'a attribué plus spécialement ce caractère aux uns qu'aux autres ; il est néanmoins difficile de ne pas reconnaître dans le dépôt quelque chose qui place la bonne foi inhérente à ce contrat dans des limites plus étroites que celles qui sont assignées à d'autres contrats.

Le dépositaire ne pourra donc se servir de la chose déposée, si l'usage ne lui en a été permis; car la chose peut recevoir du préjudice de ce simple usage.

Si elle lui a été remise scellée ou cachetée, il ne devra rien se permettre pour la découvrir : ce serait un abus de confiance.

Quelle que soit cette chose, il devra rendre celle qui lui aura été confiée, la rendre identiquement, et cette règle sera observée même quand il s'agirait de sommes monnayées; autrement, et s'il suffisait de rendre en pareilles quantités ou espèces, le contrat serait dénaturé, et le dépôt se trouverait converti en un simple prêt ou *commodat*.

Si la chose déposée produit des fruits, ils appartiennent au déposant, comme un accessoire de la propriété qui n'a point changé de mains : le dépositaire devra donc en faire raison.

Telles sont ses principales obligations; mais il peut accidentellement en être rédimé, comme il peut lui en survenir d'autres : par exemple, si la chose lui a été enlevée par une force majeure et remplacée par une autre, il ne devra plus restitution de la chose déposée, mais bien celle qui aurait été laissée en remplacement.

En thèse générale, l'héritier est tenu de la même manière et avec la même étendue que celui qu'il représente; mais en matière de dépôt, cette règle recevra une exception. Ainsi, si l'héritier du dépositaire aliène la chose déposée, mais qu'il aura cru lui appartenir, sa bonne foi viendra à son secours, et il ne devra que le prix qui aura été convenu dans l'acte de vente.

Mais en quel temps la restitution sera-t-elle faite et à qui?

Le dépôt doit être restitué dès qu'il est réclamé ; il n'y a point à cet égard de stipulation de délai qui puisse s'opposer à la remise du dépôt ; et le dépositaire, qui doit toujours être prêt à le rendre, peut y être nécessairement contraint, si d'ailleurs il n'existe pas entre ses mains des saisies ou des oppositions qui empêchent la restitution de la chose déposée.

Cette restitution ne peut être valablement faite qu'au déposant ou à la personne qu'il a proposée ; ou, s'il est mort, à ceux qui le représentent, et qui, en cas que le dépôt soit indivisible, doivent s'accorder pour le recevoir.

S'il y a changement d'état dans la personne du déposant, comme si le dépôt a été fait par une femme qui depuis est mariée et aura transporté l'administration de ses biens à son mari, la restitution du dépôt sera faite à celui-ci.

Dans l'hypothèse inverse, si un mari ou un tuteur ont déposé une chose appartenante à la femme ou au pupille, et que le titre de l'administration cesse avant la remise du dépôt, la restitution s'en fera soit à la veuve, soit au pupille devenu majeur.

L'extrême simplicité de ces règles diverses excluait toute controverse à ce sujet : mais si le dépositaire est instruit que la chose qui lui est remise à ce titre n'appartient pas au déposant ; que devra-t-il faire, et comment en ce cas la restitution s'opérera-t-elle ?

Cette question, la seule qui présentât quelque difficulté, a été examinée avec soin, et suivie de la décision comprise en l'article 24 du projet de loi.

Quelques avis tendaient à interdire dans l'espèce proposée toute restitution au déposant; mais on a jugé préférable de valider la restitution qui lui sera faite après néanmoins que le dépositaire aurait dénoncé le dépôt au propriétaire, avec sommation de le réclamer dans un délai suffisant.

Cet avertissement satisfait à la morale et à la justice; mais si celui qui a été averti ne fait point ses diligences, la loi doit présumer que le déposant et le propriétaire se sont arrangés : en tous cas le dépositaire ne paraît être astreint ni à des poursuites ultérieures qui pourraient l'exposer personnellement à des dommages-intérêts, ni à rester indéfiniment chargé du dépôt.

Je vous ai retracé, citoyens Législateurs, les obligations du dépositaire : celles du déposant sont beaucoup moins étendues.

De la part de ce dernier, tout consiste à rembourser au dépositaire les dépenses qu'il a faites pour la conservation du dépôt, et à l'indemniser des pertes que ce dépôt aurait pu lui causer : mais jusqu'au paiement de ces dépenses et indemnités, le dépôt peut être retenu; car il est naturellement et sans le secours d'aucune stipulation le gage des créances dont il est la cause.

Après avoir traité du dépôt volontaire, le projet de loi qui vous est soumis, règle ce qui est relatif au dépôt nécessaire.

Il ne s'agit plus ici d'un contrat, mais plus exactement d'un *quasi-contrat* fondé sur la nécessité, et qui mérite d'autant plus la protection de la loi, que, dans la plupart des cas où il y a lieu d'en faire l'application, cette application est réclamée par des êtres malheureux, victimes d'un incendie, d'une ruine, d'un pillage, ou d'un naufrage.

Quand au milieu d'une telle catastrophe on peut sauver ses effets, on le fait sans recourir aux moyens que la loi prescrit pour établir les conventions ordinaires; ainsi la preuve par témoins d'un tel dépôt sera admise, quand même son objet s'éleverait au-delà de 150 francs.

C'est aussi un dépôt regardé comme nécessaire que celui des effets qu'un voyageur apporte dans une auberge ou hôtellerie, car ils y sont placés sous la foi publique, et l'aubergiste répond et du dommage qui leur aurait été causé et même du vol qui en aurait été fait, à moins qu'il ne soit l'effet d'une force majeure.

Cette disposition depuis long-temps admise par nos lois était trop utile pour n'être pas maintenue dans notre nouveau Code. Sans doute elle impose de grandes obligations aux aubergistes et hôteliers; mais elle pourvoit à l'ordre public, et elle est indispensable pour la sécurité des voyageurs.

Je viens, citoyens Législateurs, d'indiquer rapidement les dispositions qui s'appliquent au dépôt, et leurs motifs; il me reste à vous entretenir de la partie du projet relative au séquestre.

Il y a deux espèces de séquestres, le séquestre conventionnel et le séquestre judiciaire.

Le séquestre conventionnel et le dépôt diffèrent principalement entre eux en ce que dans le dépôt la chose déposée, soit qu'elle soit la propriété d'un seul ou la propriété indivise de plusieurs, appartient sans contradiction à ceux qui font le dépôt, au lieu que le séquestre s'applique de sa nature à des objets litigieux.

Ainsi, lorsque plusieurs personnes se disputent

la propriété d'une chose et conviennent néanmoins que durant le litige elle restera en la possession d'un tiers désigné, c'est un séquestre conventionnel.

Un tel séquestre peut s'établir même sur des immeubles, et les obligations de celui qui en est chargé sont d'ailleurs très-peu différentes de celles du dépositaire.

Cependant la restitution de l'objet séquestré ne s'accomplit pas toujours d'une manière aussi simple que celle d'un dépôt.

Dans cette dernière espèce les propriétaires sont connus; dans le cas du séquestre, ils sont incertains, puisque leurs droits sont litigieux.

Celui qui est chargé d'un séquestre même conventionnel ne pourra donc le remettre qu'après le jugement du litige, ou, si les parties s'arrangent, du consentement de toutes celles intéressées au séquestre : nous disons du consentement de toutes les parties intéressées, car l'on n'a pas cru que cette disposition dût se borner aux seules personnes qui auraient constitué le séquestre, mais qu'elle devait s'étendre à toutes celles qui, par leur intervention au litige, auraient manifesté des prétentions capables d'exiger leur concours lors de la remise de l'objet séquestré.

Ce qui vient d'être dit à l'égard du séquestre conventionnel laisse peu de chose à dire sur le séquestre judiciaire.

En effet, si l'on en excepte la disposition qui assigne de plein droit un salaire au gardien judiciaire, on trouvera que l'un ou l'autre de ces séquestres sont régis par des règles communes ou semblables, et il ne pouvait en être autrement; car la

seule différence qui existe entre ces deux séquestres, c'est que dans l'un le gardien est nommé par les parties, et dans l'autre par la justice, mais dans les mêmes vues, et, dans l'un comme dans l'autre cas, pour la conservation d'une chose litigieuse.

DISCOURS (1)

Prononcé au Corps législatif par le citoyen FAVARD, *orateur du Tribunat, sur le titre XVI du troisième livre du Code civil, intitulé* : du Dépôt et du Séquestre.

Séance du 23 Ventose an XII.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

La loi sur les *Obligations conventionnelles* en général a eu pour base les principes de la morale la plus pure. Le projet de loi sur le dépôt doit surtout porter l'empreinte de cette sévère probité qui caractérise l'homme de bien. Quoi de plus sacré

---

(1) Le rapport fait au Tribunat est le même que le discours prononcé au Corps législatif.

en effet que les obligations qui naissent des diverses espèces de dépôt ! qu'il soit volontaire, nécessaire ou judiciaire, le dépôt, qui repose toujours sur la confiance, doit être exécuté avec un scrupule religieux.

Si la confiance n'eut jamais été trahie, on n'aurait jamais songé à donner des lois à ce contrat ; et cette vérité me fait naître l'idée qu'on pourrait juger de la moralité d'un peuple par l'exactitude des dépositaires à remplir les obligations naturelles que la conscience leur impose. Les lois très-anciennes sur le dépôt attestent donc que depuis long-temps on a méconnu et violé ces obligations ; et il est du devoir du législateur de les tracer avec tant de clarté, qu'il soit impossible à l'homme qui résiste à la voix de la conscience de se soustraire à ses devoirs.

C'est aussi l'objet du projet soumis à votre examen.

Il distingue d'abord deux espèces de dépôts, l'un qu'il qualifie de *dépôt proprement dit*, et l'autre de *séquestre*. La nature de ces différens dépôts, la manière dont ils se forment, et les diverses obligations qui en résultent, sont clairement expliquées. Nous allons les discuter dans le même ordre adopté par le projet.

De la nature et de l'essence du contrat de dépôt.

Le projet définit le dépôt, un contrat essentiellement gratuit qui est parfait par la tradition réelle ou feinte de la chose déposée.

La tradition feinte s'entend du cas où le dépositaire est déjà nanti de la chose que l'on consent de lui laisser à titre de dépôt : supposons, par

exemple, que Pierre soit débiteur de 6,000 francs, d'une succession recueillie par Paul. Si ce dernier désire que cette somme reste à titre de dépôt dans les mains de Pierre, pour en faire un emploi quelconque, le dépôt n'est pas moins parfait par la tradition feinte des 6,000 fr. qu'il le serait par la tradition réelle. Les mêmes obligations existent tant pour le déposant que pour le dépositaire.

Le dépôt est volontaire ou nécessaire. Chacun de ces dépôts a des règles particulières qu'il faut examiner séparément.

Comment se forme le dépôt volontaire ?

Il se forme par le consentement réciproque de la personne qui fait le dépôt, et de celle qui le reçoit. Comme tous les contrats qui obligent, le dépôt volontaire doit être fait par écrit; mais il peut être prouvé par témoins lorsque l'objet déposé n'est pas d'une valeur au-dessus de 150 fr. C'est une innovation à l'ordonnance de 1667 (1), qui, pour le dépôt volontaire, n'autorisait la preuve testimoniale que jusqu'à 100 fr. Ce changement a déjà été adopté au titre des *Obligations conventionnelles*. (2).

Quand le dépôt s'élève au-dessus de 150 fr. il ne peut être prouvé par témoins; il faut alors s'en rapporter à la déclaration du dépositaire, soit pour le fait même du dépôt, soit pour la chose déposée, soit enfin pour le fait de la restitution. Cela est fondé sur les principes du droit. Le dépo-

---

(1) Voyez les articles 2 et 3 du titre XX de l'ordonnance de 1667.

(2) Voyez l'article 240 de la loi du 17 pluviose an XII.

sant a suivi la foi du dépositaire, *totum fidei ejus commissum;* il s'est livré à sa moralité en laquelle il peut avoir eu trop de confiance, mais qu'il ne peut pas récuser. Il est le seul coupable de son imprudence, s'il y en a eu : je dis s'il y en a eu, car les juges ne peuvent pas en voir là où le dépositaire ne leur offre que son allégation, qui ne doit pas l'emporter sur l'allégation contraire du prétendu dépositaire.

Les personnes incapables de contracter peuvent-elles recevoir un dépôt?

Le projet décide la négative, parce que le dépositaire contracte une obligation en se chargeant d'un dépôt; et s'il était permis aux personnes incapables de contracter, de se rendre dépositaires, il y aurait contradiction dans les lois : car les incapables, tels que les mineurs, les interdits et les femmes mariées, pourraient contracter des engagemens ruineux en prenant la voie du dépôt.

Aussi le déposant n'a-t-il contre ces personnes que l'action en répétition de la chose déposée si elle existe, et celle en répétition de ce qui a tourné au profit du dépositaire, si l'objet n'existe plus.

Mais le dépôt fait par un incapable entre les mains d'une personne capable oblige-t-il le dépositaire?

On a déjà vu, dans la loi sur les *Obligations conventionnelles*, que les personnes capables de s'engager ne peuvent opposer l'incapacité des personnes avec qui elles ont contracté (1). C'est par

(1) Voyez l'article 25 de la loi du 17 pluviôse an XII.

une conséquence de ce principe que le dépositaire d'une chose déposée par une personne incapable, est tenu de toutes les obligations qu'entraîne le dépôt.

Après avoir fixé les règles qui constituent le dépôt volontaire, le projet passe aux obligations qui en résultent.

Quelles sont les obligations du dépositaire ?

Il doit porter dans la garde du dépôt les soins d'un bon père de famille; mais la loi doit exiger plus de lui dans plusieurs cas.

1°. Si le dépositaire s'est offert lui-même pour recevoir le dépôt; 2°. s'il a stipulé un salaire pour sa garde; 3°. si le dépôt a été fait uniquement pour l'intérêt du dépositaire; 4°. s'il a été convenu expressément que le dépositaire répondrait de toute espèce de faute. Dans tous ces cas le juge doit être plus rigoureux : mais le projet de loi ne lui donne pas de règle de conduite; il s'en rapporte à sa prudence, et c'est à lui de peser les différentes circonstances qui peuvent aggraver le sort du dépositaire.

Il est certain que les cas prévus par le projet, changent la position du dépositaire.

S'il a offert de recevoir le dépôt, il a pu être cause que le déposant ne s'est pas adressé à d'autres qui auraient apporté tous les soins convenables pour la conservation de la chose déposée (1): il

---

(1) *Si quis deposito obtulit, idem Julianus scribit periculo se depositi illigasse : ita tamen non solum dolum, sed etiam culpam et custodiam præstet, non tamen casus fortuitos.* Lib. 1, §. 35. *dep.*

doit donc prendre plus de précautions que le dépositaire, qui n'a fait que céder au vœu du déposant. Aussi la loi romaine exigeait-elle des soins plus qu'ordinaires de la part du dépositaire qui s'était offert de lui-même à garder le dépôt (1).

Si le dépositaire reçoit un salaire, ou si le dépôt n'a été fait que pour son intérêt, il est juste que dans ces deux cas sa garantie ait plus d'extension : il n'est plus un simple dépositaire ; il devient une espèce de préposé à gage, ou un débiteur soumis à d'autres engagemens.

Il en est de même si le dépositaire s'est obligé de répondre de toute espèce de faute ; s'il a pris sur lui tous les événemens, il doit les supporter. C'est une convention qui forme la loi des parties et qui doit être exécutée (2).

Le dépositaire est-il tenu de rendre la chose même qu'il a reçue ?

En décidant l'affirmative, le projet n'a pas créé un principe nouveau ; il n'a fait que rappeler celui qui a existé de tout temps, et qui a même été respecté à toutes les époques de la révolution (3).

Les receveurs des consignations avaient bien voulu se soustraire à cette obligation : ils préten-

---

(1) Voyez la loi 21. Cod. *Man.*

(2) *Si convenit ut in deposito et culpâ præstetur, rata est conventio contractûs, enim legem ex conventione accipiunt.* L. 1, §. 6, ff. *Depos. d.*

(3) Voyez les lois du 24 septembre 1792, 23 septembre 1793, 15 germinal an II, 3 fructidor an III, et 13 germinal an IV : elles ordonnent aux dépositaires de se libérer dans les mêmes espèces qui ont été touchées.

daient qu'ils pouvaient rembourser en assignats des sommes déposées en espèces métalliques; ils excipaient d'un arrêt du conseil, du 10 mars 1625, qui les autorisait à négocier les fonds dont ils étaient dépositaires : d'où ils tiraient la conséquence qu'ils étaient autorisés à se libérer de la même manière qu'on leur avait remboursé les sommes qu'ils avaient prêtées.

Mais une loi du 30 pluviose an V a fait cesser cette prétention, en ordonnant que les sommes versées dans les caisses des receveurs des consignations devaient être restituées en mêmes espèces qu'elles avaient été reçues.

Aussi l'article 18 du projet, qui s'applique au dépôt judiciaire comme au dépôt volontaire, dit-il, que le dépôt des sommes monnoyées doit être rendu dans les mêmes espèces dans lesquelles il a été fait, soit dans le cas d'augmentation, soit dans le cas de diminution de leur valeur.

La précision de cet article prévoit tous les cas, et ne laisse aucun espoir à la mauvaise foi du dépositaire.

Si le projet de loi est justement sévère à l'égard des dépositaires infidèles, on voit qu'il protège ceux qui ont rempli leur mission avec fidélité. Ils ne doivent rendre la chose déposée que dans l'état où elle se trouve au moment de la restitution. Dans aucun cas, ils ne sont tenus des accidens de force majeure, à moins qu'ils n'aient été mis en demeure de restituer le dépôt.

Le projet prévoit le cas où le dépositaire découvrirait que la chose déposée a été volée, et il lui prescrit de dénoncer au véritable propriétaire le dépôt qui lui en a été fait, avec sommation de le

réclamer dans un délai déterminé et suffisant : il dit suffisant, parce qu'il ne peut pas fixer un délai qui dépend de l'éloignement de la personne et de la nature de l'objet déposé, ce qui peut varier à l'infini.

Si dans ce délai le véritable propriétaire ne réclame pas, le dépositaire se libère valablement en rendant la chose au déposant; il a fait alors tout ce que sa position exigeait tant pour l'intérêt du propriétaire que pour celui de la société.

Mais si le déposant décède avant qu'un dépôt ait été rendu, à qui la remise doit-elle en être faite ?

Sera-ce à celui qui était indiqué pour recevoir le dépôt ? sera-ce à l'héritier du dépositaire ?

Il semble d'abord que la chose déposée devrait être remise à la personne indiquée pour la recevoir, parce qu'elle est censée y avoir une espèce de droit acquis ; mais en y réfléchissant on voit que le déposant a conservé jusqu'à sa mort la propriété du dépôt, qu'il a pu le retirer à volonté, et que la destination projetée n'ayant pas eu son exécution, il en résulte que l'héritier du déposant lui succède dans la plénitude de ses droits; qu'ainsi le dépositaire ne peut pas, à l'insu de l'héritier, disposer du dépôt en faveur de la personne qui lui avait été désignée, parce que le dépôt serait un fidéi-commis qui aurait souvent pour but de cacher des dispositions prohibées. Le législateur a dû écarter soigneusement tout ce qui pouvait favoriser la violation de la loi sur la disponibilité des biens, sur-tout après lui avoir donné la latitude qu'elle devait avoir dans nos mœurs. On ne peut donc qu'approuver la disposition du projet qui porte « qu'en cas de mort de celui qui a fait le dépôt, la

» chose déposée ne peut être rendue par son héri-
» tier. »

Le projet prévoit encore le cas où le déposant change d'état. Si la femme, libre au moment du dépôt, s'est mariée ; si le déposant se trouve frappé d'interdiction postérieurement au dépôt, dans ces cas et autres de même nature, le dépôt doit être rendu à celui qui a l'administration des droits et des biens du déposant. Il est nécessaire que cette restitution se fasse comme toute autre qu'auraient à demander un interdit, ou une femme sous la puissance maritale.

Si l'acte de dépôt fixe un délai pour la restitution de la chose déposée, le dépositaire peut-il la refuser au déposant tant que le délai n'est pas expiré ?

Le dépositaire, qui doit toujours avoir dans sa main la chose déposée, doit toujours être prêt à la rendre ; et comme il n'a pas le droit d'en jouir, il ne peut avoir aucune raison pour résister à la volonté du déposant. Ce dernier est-il aussi autorisé à retirer son dépôt aussitôt qu'il le réclame, lors même que le contrat aurait fixé un délai déterminé pour sa restitution ?

Il en serait autrement s'il existait entre les mains du dépositaire une saisie-arrêt, ou une opposition à la restitution du dépôt ; alors le dépositaire est assimilé à un séquestre, ou à un dépositaire de justice qui ne doit rendre le dépôt que du consentement des opposans, ou d'après un jugement préalable.

Une question s'est présentée : c'est celle de savoir si le dépositaire infidèle pouvait être admis au bénéfice de cession de biens.

Dans

Dans la loi sur les obligations conventionnelles, on a dit que ce bénéfice ne pouvait être accordé qu'au débiteur malheureux et de bonne foi. Les créanciers peuvent même refuser la cession dans les cas exceptés par la loi (1).

Or, la loi peut-elle prononcer une exception plus favorable que dans le cas où un dépositaire s'est rendu coupable d'infidélité? Celui-ci est-il fondé à invoquer la protection que la loi accorde au débiteur malheureux et de bonne foi? Non, sans doute. C'est donc avec raison que le projet exclut du bénéfice de la cession de biens les dépositaires infidèles.

Quelles sont les obligations de la personne qui a fait le dépôt?

Le contrat qui résulte du dépôt produit deux actions : l'une en faveur de celui qui a fait le dépôt pour obliger le dépositaire à le rendre; l'autre en faveur de ce dernier pour se faire rembourser les dépenses occasionnées par les choses déposées. Le dépositaire a même un privilége pour le remboursement de ses frais, puisque le projet l'autorise à retenir le dépôt, *quasi quodam jure pignoris*, jusqu'à l'entier paiement de ce qui lui est dû.

Telles sont les principales règles du dépôt volontaire.

Comment se forme le dépôt nécessaire, et quelles sont les obligations qui en résultent?

Le dépôt nécessaire est celui qui a été forcé par quelqu'accident, tel qu'un incendie, une ruine,

(1) Voyez l'article 170 de la loi du 17 pluviose an XII.

un pillage, un naufrage ou autre accident imprévu.

Cette définition est puisée dans les lois romaines. Ces lois avaient porté la sévérité jusqu'à punir la violation de ce dépôt, jusqu'à condamner le dépositaire infidèle à la restitution du double de la valeur de la chose déposée (1).

Le motif de cette distinction entre le dépôt volontaire et le dépôt nécessaire, était très-juste et très-politique. Celui qui a fait choix de son dépositaire, ne peut s'en prendre qu'à lui-même s'il a été trompé; il a suivi la foi de la personne dans laquelle il a placé sa confiance; il ne peut dès-lors en exiger que la restitution du dépôt, ou sa valeur, s'il n'existe plus.

Mais celui qu'une circonstance malheureuse a forcé de se confier à la première personne qui s'est présentée à lui, mérite une protection particulière. L'intérêt de la société exige que le dépositaire nécessaire, qui est assez vile pour méconnaître les devoirs les plus sacrés, soit traité plus sévèrement que le dépositaire volontaire.

Nos lois françaises n'avaient pas admis cette peine double de la valeur du dépôt, prononcée par la loi romaine; mais elles l'avaient remplacée par d'autres dispositions qui faisaient également ressortir toute la faveur du dépôt nécessaire. L'ordonnance de 1667 (2) autorise la preuve par témoins pour cette espèce de dépôt, quoiqu'elle l'ait rejeté par le dépôt volontaire, lorsque la chose déposée est au-dessus de 100 francs.

---

(1) L. 1, §. 1, ff. *Dep.*

(2) Voyez l'article 3 du titre XX, et l'article 4 du titre XXXIV.

Le projet a adopté le principe de l'ordonnance de 1667. Cette ordonnance permet en outre la contrainte par corps contre le dépositaire nécessaire, et le titre IV, *sur la Contrainte par corps*, a consacré cette seconde disposition.

Il était juste de conserver cette différence dans la manière de poursuivre la violation du dépôt nécessaire. N'est-il pas évident que lorsqu'un incendie, un pillage, un naufrage ou tout autre événement imprévu, oblige le malheureux qui éprouve l'un de ces accidens, de sauver à la hâte une partie de ses biens, il n'a ni le temps ni le soin de faire rédiger un acte de dépôt ? Il est donc conforme aux lois de l'humanité qu'on ne lui refuse pas d'établir, par une preuve supplétive, le dépôt que ces événemens ont rendu nécessaire. Il est d'ailleurs difficile de croire que l'homme qui a été secouru dans le malheur, porte l'oubli du bienfait jusqu'à exiger de son bienfaiteur plus qu'il ne lui a confié ; il est malheureusement plus dans le cœur de l'homme avide de profiter du désastre de son semblable pour grossir sa fortune.

Passons à une autre espèce de dépôt qui doit être rangé dans la classe du dépôt nécessaire. C'est celui que le voyageur fait de ce qu'il apporte dans l'hôtellerie où il descend. Il faut que la plus grande sécurité l'y accompagne, et qu'il la conserve par la certitude que la loi lui donne, que ses effets ne seront pas impunément divertis, soit par l'aubergiste, soit par les domestiques qu'il emploie, soit par les étrangers qui vont et viennent dans l'hôtellerie. Cette responsabilité qui paraît rigoureuse est peut-être la base la plus solide de la prospérité des aubergistes. C'est la confiance qu'ils inspirent, ou la bonne foi et la surveillance à laquelle la loi les

oblige, qui rend les voyages plus faciles, plus multipliés, et qui appelle les voyageurs chez eux.

Aussi l'ordonnance de 1667 a-t-elle mis dans la classe des dépôts nécessaires ceux faits entre les mains de l'hôte ou de l'hôtesse, en logeant dans leur hôtellerie. Elle déclare « n'entendre empêcher » que la preuve par témoins n'en puisse être admise » *suivant la qualité des personnes et les circons-* » *tances du fait* (1). »

Le même principe a déjà été consacré au titre des *Contrats ou des Obligations conventionnelles en général*. Il est bon de remarquer que l'art. 247 de ce titre, en dispensant de la preuve par écrit les dépôts nécessaires dans lesquels il comprend ceux faits par le voyageur en logeant dans une hôtellerie, ajoute également : « Le tout suivant la qua- » lité des personnes et les circonstances du fait. »

Ainsi, en rapprochant du projet l'art. 247 de la loi sur les contrats, vous voyez que notre nouveau Code ne fait que maintenir une disposition admise par nos anciennes lois. La faculté laissée aux juges d'ordonner ou de rejeter, suivant les circonstances, la preuve offerte par le voyageur, fait que les intérêts de ce dernier et ceux de l'hôtellier ne pourront jamais être compromis.

Il ne me reste qu'à vous dire un mot du séquestre, dont les obligations rentrent dans celles du dépôt.

Le projet distingue deux sortes de séquestres : le conventionnel et le judiciaire. Il définit le premier, un dépôt fait par une ou plusieurs personnes d'une chose contentieuse entre les mains d'un tiers qui s'oblige de la rendre, après la contestation terminée, à la personne qui sera jugée devoir l'obtenir.

---

(1) Voyez l'article 4 du titre XX de l'ordonnance de 1667.

Le séquestre judiciaire a le même effet : il ne diffère du séquestre conventionnel qu'en ce que ce dernier est nommé par les parties, tandis que l'autre tient sa nomination du juge. Les obligations de l'un et de l'autre sont les mêmes : ils ne peuvent être déchargés de leur mission que du consentement de toutes les parties intéressées ou par l'effet d'un jugement.

Telle est, citoyens Législateurs, l'analyse d'une loi basée toute entière sur les règles de l'équité. Vous n'y avez pas remarqué des dispositions nouvelles : s'il est permis au législateur de chercher le mieux, il sent qu'il ne peut le trouver quand les lois anciennes sur une matière sont l'expression de la morale publique.

Bientôt, citoyens Législateurs, vous aurez complété cette précieuse collection de lois qui doivent former notre Code civil ; et cet ouvrage si désiré, depuis que les idées d'ordre public ont germé dans les têtes des Français, deviendra l'objet de l'admiration des siècles qui vont commencer.

Je ne vous promets pas celle de tous vos concitoyens qui jouiront de ce grand œuvre : il faut s'attendre à des critiques parmi lesquels on trouvera et les hommes dont la routine est déconcertée, et ceux qui voient leurs espérances déçues, et ceux qui, incapables de rien produire, se sont fait un système de tout blâmer ; et ceux qui cherchant une perfection idéale, ne trouvent que des défauts dans ce qui ne leur offre pas cette brillante chimère qu'il n'est pas donné à l'homme de réaliser.

Mais ces vains jugemens seront réformés par la voix infaillible du temps, qui proclamera la sagesse d'un Code qui donne aux Français une

organisation inconnue à presque tous les peuples qui se sont agrandis.

Du moment que vous aurez mis la dernière main à ce Code, le peuple français tout entier, régi par une même Constitution, par une même morale publique, n'obéira plus qu'à une même loi civile : unité précieuse qui rend la soumission plus libre, et donne au Gouvernement une garantie nouvelle pour le succès de ses institutions.

Puisse ce Code rester inviolable ! et ce vœu sera exaucé, si la France conserve toujours un Gouvernement ferme et sage, des magistrats probes et éclairés, et un peuple qui sente le prix de tous ces avantages.

LOI

Relative au Dépôt et Séquestre.

Du 23 Ventose an XII. (Bulletin des lois, n°. 352.)

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,

BONAPARTE, premier Consul, PROCLAME loi de la République le décret suivant, rendu par le Corps législatif le 23 ventose an XII, conformément à la proposition faite par le Gouvernement le 18 dudit mois, communiquée au Tribunat le même jour.

DÉCRET.

CODE CIVIL, LIVRE III.

Des différentes manières dont on acquiert la Propriété.

TITRE XVI.

Du Dépôt et du Séquestre.

CHAPITRE PREMIER.

Du Dépôt en général et de ses diverses espèces.

ARTICLE PREMIER.

Le dépôt, en général, est un acte par lequel on

Corps législatif. Du 18 ventose. Exposé des motifs par le citoyen RÉAL, Conseiller d'État.

reçoit la chose d'autrui, à la charge de la garder et de la restituer en nature.

2. Il y a deux espèces de dépôt : le dépôt proprement dit, et le séquestre.

CHAPITRE II.

Du Dépôt proprement dit.

SECTION PREMIÈRE.

De la nature et de l'essence du contrat de Dépôt.

3. Le dépôt proprement dit est un contrat essentiellement gratuit.

4. Il ne peut avoir pour objet que des choses mobilières.

5. Il n'est parfait que par la tradition réelle ou feinte de la chose déposée.

La tradition feinte suffit, quand le dépositaire se trouve déjà nanti, à quelque autre titre, de la chose que l'on consent à lui laisser, à titre de dépôt.

6. Le depôt est volontaire ou nécessaire.

SECTION II.

Du Dépôt volontaire.

7. Le dépôt volontaire se forme par le consen-

Tribunat. Du 21 ventose. Rapport par le citoyen FAVART.

Corps législatif. Du 23 ventose. Discours du citoyen FAVART.

tement réciproque de la personne qui fait le dépôt et de celle qui le reçoit.

8. Le dépôt volontaire ne peut régulièrement être fait que par le propriétaire de la chose déposée, ou de son consentement exprès ou tacite.

9. Le dépôt volontaire doit être prouvé par écrit. La preuve testimoniale n'en est point reçue pour valeur excédant cent cinquante francs.

10. Lorsque le dépôt, étant au-dessus de cent cinquante francs, n'est point prouvé par écrit, celui qui est attaqué comme dépositaire, en est cru sur sa déclaration, soit pour le fait même du dépôt, soit pour la chose qui en faisait l'objet, soit pour le fait de sa restitution.

11. Le dépôt volontaire ne peut avoir lieu qu'entre personnes capables de contracter.

Néanmoins si une personne capable de contracter accepte le dépôt fait par une personne incapable, elle est tenue de toutes les obligations d'un véritable dépositaire ; elle peut être poursuivie par le tuteur ou administrateur de la personne qui a fait le dépôt.

12. Si le dépôt a été fait par une personne capable à une personne qui ne l'est pas, la personne qui a fait le dépôt, n'a que l'action en revendication de la chose déposée, tant qu'elle existe dans la main du dépositaire, ou une action en restitution jusqu'à concurrence de ce qui a tourné au profit de ce dernier.

Section III.

Des Obligations du Dépositaire.

13. Le dépositaire doit apporter dans la garde

de la chose déposée, les mêmes soins qu'il apporte dans la garde des choses qui lui appartiennent.

14. La disposition de l'article précédent doit être appliquée avec plus de rigueur, 1°. si le dépositaire s'est offert lui-même pour recevoir le dépôt; 2°. s'il a stipulé un salaire pour la garde du dépôt; 3°. si le dépôt a été fait uniquement pour l'intérêt du dépositaire; 4°. s'il a été convenu expressément que le dépositaire répondrait de toute espèce de fautes.

15. Le dépositaire n'est tenu, en aucun cas, des accidens de force majeure, à moins qu'il n'ait été mis en demeure de restituer la chose déposée.

16. Il ne peut se servir de la chose déposée, sans la permission expresse ou présumée du déposant.

17. Il ne doit point chercher à connaître quelles sont les choses qui lui ont été déposées, si elles lui ont été confiées dans un coffre fermé ou sous une enveloppe cachetée.

18. Le dépositaire doit rendre individuellement la chose même qu'il a reçue.

Ainsi, le dépôt des sommes monnayées doit être rendu dans les mêmes espèces dans lesquelles il a été fait, soit dans le cas d'augmentation, soit dans le cas de diminution de leur valeur.

19. Le dépositaire n'est tenu de rendre la chose déposée que dans l'état où elle se trouve au moment de la restitution. Les détériorations qui ne sont pas survenues par son fait, sont à la charge du déposant.

20. Le dépositaire auquel la chose a été enlevée par une force majeure, et qui a reçu un prix ou quelque chose à la place, doit restituer ce qu'il a reçu en échange.

21. L'héritier du dépositaire, qui a vendu de bonne foi la chose dont il ignorait le dépôt, n'est tenu que de rendre le prix qu'il a reçu, ou de céder son action contre l'acheteur, s'il n'a pas touché le prix.

22. Si la chose déposée a produit des fruits qui aient été perçus par le dépositaire, il est obligé de les restituer. Il ne doit aucun intérêt de l'argent déposé, si ce n'est du jour où il a été mis en demeure de faire la restitution.

23. Le dépositaire ne doit restituer la chose déposée, qu'à celui qui la lui a confiée, ou à celui au nom duquel le dépôt a été fait, ou à celui qui a été indiqué pour le recevoir.

24. Il ne peut pas exiger de celui qui a fait le dépôt, la preuve qu'il était propriétaire de la chose déposée.

Néanmoins, s'il découvre que la chose a été volée, et quel en est le véritable propriétaire, il doit dénoncer à celui-ci le dépôt qui lui a été fait, avec sommation de le réclamer dans un délai déterminé et suffisant. Si celui auquel la dénonciation a été faite, néglige de réclamer le dépôt, le dépositaire est valablement déchargé par la tradition qu'il en fait à celui duquel il l'a reçu.

25. En cas de mort naturelle ou civile de la personne qui a fait le dépôt, la chose déposée ne peut être rendue qu'à son héritier.

S'il y a plusieurs héritiers, elle doit être rendue à chacun d'eux pour leur part et portion.

Si la chose déposée est indivisible, les héritiers doivent s'accorder entre eux pour la recevoir.

26. Si la personne qui a fait le dépôt a changé

d'état ; par exemple, si la femme, libre au moment où le dépôt a été fait, s'est mariée depuis et se trouve en puissance de mari ; si le majeur déposant se trouve frappé d'interdiction ; dans tous ces cas et autres de même nature, le dépôt ne peut être restitué qu'à celui qui a l'administration des droits et des biens du déposant.

27. Si le dépôt a été fait par un tuteur, par un mari, ou par un administrateur, dans l'une de ces qualités, il ne peut être restitué qu'à la personne que ce tuteur, ce mari ou cet administrateur représentaient, si leur gestion ou leur administration est finie.

28. Si le contrat de dépôt désigne le lieu dans lequel la restitution doit être faite, le dépositaire est tenu d'y porter la chose déposée. S'il y a des frais de transport, ils sont à la charge du déposant.

29. Si le contrat ne désigne point le lieu de la restitution, elle doit être faite dans le lieu même du dépôt.

30. Le dépôt doit être remis au déposant aussitôt qu'il le réclame, lors même que le contrat aurait fixé un délai déterminé pour la restitution ; à moins qu'il n'existe entre les mains du dépositaire, une saisie-arrêt ou une opposition à la restitution et au déplacement de la chose déposée.

31. Le dépositaire infidèle n'est point admis au bénéfice de cession.

32. Toutes les obligations du dépositaire cessent, s'il vient à découvrir et à prouver qu'il est lui-même propriétaire de la chose déposée.

Section IV.

Des Obligations de la personne par laquelle le Dépôt a été fait.

33. La personne qui a fait le dépôt, est tenue de rembourser au dépositaire les dépenses qu'il a faites pour la conservation de la chose déposée, et de l'indemniser de toutes les pertes que le dépôt peut lui avoir occasionnées.

34. Le dépositaire peut retenir le dépôt jusqu'à l'entier paiement de ce qui lui est dû à raison du dépôt.

Section V.

Du Dépôt nécessaire.

35. Le dépôt nécessaire est celui qui a été forcé par quelque accident, tel qu'un incendie, une ruine, un pillage, un naufrage ou autre événement imprévu.

36. La preuve par témoins peut être reçue pour le dépôt nécessaire, même quand il s'agit d'une valeur au-dessus de cent cinquante francs.

37. Le dépôt nécessaire est d'ailleurs régi par toutes les règles précédemment énoncées.

38. Les aubergistes ou hôteliers sont responsables, comme dépositaires, des effets apportés par le voyageur qui loge chez eux; le dépôt de ces sortes d'effets doit être regardé comme un dépôt nécessaire.

39. Ils sont responsables du vol ou du dommage des effets du voyageur, soit que le vol ait été fait,

ou que le dommage ait été causé par les domestiques et préposés de l'hôtellerie, ou par des étrangers allant et venant dans l'hôtellerie.

40. Il ne sont pas responsables des vols faits avec force armée ou autre force majeure.

CHAPITRE III.

Du Séquestre.

SECTION PREMIÈRE.

Des diverses espèces de Séquestre.

41. Le séquestre est ou conventionnel ou judiciaire.

SECTION II.

Du Séquestre conventionnel.

42. Le séquestre conventionnel est le dépôt fait par une ou plusieurs personnes, d'une chose contentieuse, entre les mains d'un tiers qui s'oblige de la rendre, après la contestation terminée, à la personne qui sera jugée devoir l'obtenir.

43. Le séquestre peut n'être pas gratuit.

44. Lorsqu'il est gratuit, il est soumis aux règles du dépôt proprement dit, sauf les différences ci-après énoncées.

45. Le séquestre peut avoir pour objet, non-seulement des effets mobiliers, mais même des immeubles.

46. Le dépositaire chargé du séquestre ne peut être déchargé, avant la contestation terminée, que

du consentement de toutes les parties intéressées, ou pour une cause jugée légitime.

Section III.

Du Séquestre ou Dépôt judiciaire.

47. La justice peut ordonner le séquestre,
1°. Des meubles saisis sur un débiteur;

2°. D'un immeuble ou d'une chose mobilière dont la propriété ou la possession est litigieuse entre deux ou plusieurs personnes;

3°. Des choses qu'un débiteur offre pour sa libération.

48. L'établissement d'un gardien judiciaire produit entre le saisissant et le gardien, des obligations réciproques. Le gardien doit apporter pour la conservation des effets saisis, les soins d'un bon père de famille.

Il doit les représenter, soit à la décharge du saisissant pour la vente, soit à la partie contre laquelle les exécutions ont été faites, en cas de main-levée de la saisie.

L'obligation du saisissant consiste à payer au gardien le salaire fixé par la loi.

49. Le séquestre judiciaire est donné, soit à une personne dont les parties intéressées sont convenues entre elles, soit à une personne nommée d'office par le juge.

Dans l'un et l'autre cas, celui auquel la chose a été confiée, est soumis à toutes les obligations qu'emporte le séquestre conventionnel.

Collationné à l'original, par nous président et secrétaires du Corps législatif. A Paris, le 23 ventose an XII de la République française. *Signé*, FONTANES, *président;* N. C. GOLZART, LOMBARD, HUON, P. JOSEPH OLBRECHTS, *secrétaires.*

SOIT la présente loi revêtue du sceau de l'Etat, insérée au Bulletin des lois, inscrite dans les registres des autorités judiciaires et administratives, et le grand-juge, ministre de la justice, chargé d'en surveiller la publication. A Paris, le 3 germinal an XII de la République.

Signé BONAPARTE, *premier Consul.* Contre-signé, *le secrétaire d'Etat*, HUGUES-B. MARET. Et scellé du sceau de l'Etat.

Vu, *le grand-juge, ministre de la justice*, signé REGNIER.

Fin du septième Volume.

TABLE

TABLE

DES MATIÈRES

CONTENUES dans le septième volume du Recueil des Lois composant le Code civil, avec les Discours.

SUITE DU LIVRE IIIe.

Des différentes manières d'acquérir la Propriété.

22. Loi sur la Vente (15 *ventose an XII.*) *page* 3.

Discours du citoyen *Portalis*, contenant l'exposé des motifs de la loi, *Ibid.*

Rapport fait au Tribunat, par le citoyen *Faure*, 55.

Discours prononcé au Corps législatif, par le citoyen *Grenier*, 93.

Texte de la Loi *adoptée* le 15 ventose an XII, *promulguée* le 25 du même mois, 125.

23. Loi sur l'Échange (16 *ventose an XII.*) 147.

Discours du Conseiller d'État *Bigot-Préameneu*, contenant l'exposé des motifs de la loi, *Ibid.*

Texte de la Loi, *adoptée* le 16 ventose an XII, *promulguée* le 26 du même mois, *page* 156.

24. Loi sur le Louage (16 *ventose an XII.*) 159.

Discours du citoyen *Galli*, contenant l'exposé des motifs, *Ibid.*

Rapport fait au Tribunat, par le citoyen *Mouricault*, 173.

Discours prononcé au Corps législatif, par le citoyen *Jaubert* (de la Gironde), 210.

Texte de la loi *adoptée* le 16 ventose an XII, *promulguée* le 26 du même mois, 221.

25. Loi sur le Contrat de Société (17 *ventose an XII.*), 244.

Discours du citoyen *Treilhard*, contenant l'exposé des motifs de la loi, *Ibid.*

Rapport fait au Tribunat par le citoyen *Bouteville*, 258.

Discours prononcé au Corps législatif, par le citoyen *Gillet*, 275.

Texte de la loi *adoptée* le 17 ventose an XII, *promulguée* le 27 du même mois, 283.

26. Loi sur le Prêt (21 *ventose an XII.*) 294.

Discours du citoyen *Galli*, contenant l'exposé des motifs de la loi, *Ibid.*

Rapport fait au Tribunat par le citoyen *Bouteville*, 303.

Discours prononcé au Corps législatif par le citoyen *Albisson*, 314.

Texte de la loi *adoptée* le 18 ventose an XII, *promulguée* le 28 du même mois, 329.

27. Loi sur le Dépôt et Séquestre (23 *ventose an XII*), *page* 337.

Discours du citoyen *Réal*, contenant l'exposé des motifs de la loi, *Ibid.*

Discours prononcé au Corps législatif par le citoyen *Favard*, 344.

Texte de la loi *adoptée* le 23 ventose au XII, *promulguée* le 3 germinal, 359.

Fin de la Table.

172839
Law France. Statutes. Code civil
For [Rondonneau, Louis] (comp.)
F815co Recueil des lois composant le Code civil.
.Yron v.7

University of Toronto
Library

DO NOT
REMOVE
THE
CARD
FROM
THIS
POCKET

Acme Library Card Pocket
Under Pat. "Ref. Index File"
Made by LIBRARY BUREAU